



ด่วนมาก

รช.อธิรัฐ ๑๑
วันที่ 18 ม.ค. ๖๕
เวลา 18.20 น.

บันทึกข้อความ

สำนักงานวัฒนธรรม
กระทรวงวัฒนธรรม
เลขที่ 477
วันที่ 17 ม.ค. 65
เวลา 19.09

รปค.(อร.) 226
วันที่ 17 ม.ค. 65
เวลา 19.19 น.
08037 น.

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๐

ที่ คค ๐๒๐๙ / กอ ๕๖

วันที่ ๑๕

มกราคม ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เพื่อสร้างถนน สาย ข๙ และ ค๓
ผังเมืองรวมเมืองชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง ในท้องที่ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา
รายงานนางสาวจุฑามาศ ศุภนาม และรายอื่นๆ รวม ๒ ราย

๒) เรียน รปค.(อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขอ
อุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เพื่อสร้างถนน สาย ข๙ และ ค๓ ผังเมืองรวมเมือง
ชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง ในท้องที่ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา รายงานนางสาวจุฑามาศ
ศุภนาม และรายอื่นๆ รวม ๒ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๔
เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงาน
ผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ มีมติ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
๒. กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ดังนี้

๒.๑ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๑ นางสาวจุฑามาศ ศุภนาม เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนด
เลขที่ ๒๑๘๔๑ ส่วนที่ถูกเวนคืน จากตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท และยื่นราคาค่า
ทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือเนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๒.๒ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๒ นายปกรณ์ อิดดีอระ กับพวกรวม ๓ คน เห็นควรเพิ่มค่าทดแทน
ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ ส่วนที่ถูกเวนคืน จากตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท
และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือเนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

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

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนด
ไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับ
หรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ
เงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณา ...

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน ไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก คณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้อง เสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือ หลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลา ตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

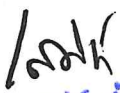
อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็น จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

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

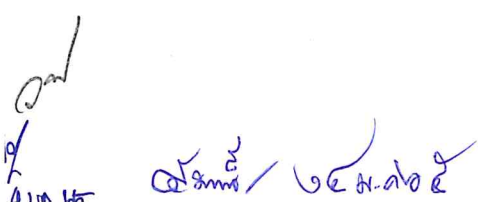
จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) เพื่อพิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์รายงานสาวจุฑามาศ ศุภนาม และรายอื่นๆ รวม ๒ ราย ตามที่คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ โดยมีมติรับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการ เวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผออ. ลงนามในหนังสือแจ้งผลการพิจารณาฯ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง ทช. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป


(นายเสน่ห์ ตั้งสฤติย์)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน


๑๕ มี.ค. ๖๕



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๐

ที่ กพอ.(๕)/ ๑ /๒๕๖๕ วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เพื่อสร้างถนน สาย ชส และ ค๓ ผังเมืองรวมเมืองชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง ในท้องที่ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา
รายงานนางสาวจุฑามาศ ศุภนาม และรายอื่นๆ รวม ๒ ราย

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เพื่อสร้างถนน สาย ชส และ ค๓ ผังเมืองรวมเมืองชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง ในท้องที่ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา รายงานนางสาวจุฑามาศ ศุภนาม และรายอื่นๆ รวม ๒ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์สรุปได้ว่าค่าทดแทนแทนที่ได้รับเป็นอัตราที่ค่อนข้างต่ำ จึงขอให้เพิ่มค่าทดแทนเพื่อความเป็นธรรม รายละเอียดปรากฏตามตารางแนบท้าย

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดการกรณี

๑. มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา เพื่อก่อสร้างถนน สาย ชส และ ค๓ ผังเมืองรวมเมืองชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๘๒ก ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๐

๒. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ

๒.๑ ความเป็นมาของโครงการ

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประกาศแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ใช้บังคับผังเมือง เมืองชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง จังหวัดพังงา ปี พ.ศ.๒๕๕๓ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะในบริเวณพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งประเทศไทยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต และเชื่อมโยงโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีระบบเกิดความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

โครงการ ...

โครงการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวม ถนนสาย ค๓ เชื่อมต่อสาย ข๙ ผังเมืองรวมเมืองชุมชน โคกกลอย - ท้ายเหมือง จังหวัดพังงา เป็นโครงการที่จังหวัดพังงาขอความอนุเคราะห์ให้กรมทางหลวงชนบท ดำเนินการสำรวจข้อมูลเบื้องต้น สำรวจออกแบบ ประมาณราคาก่อสร้างค่าเวนคืนและสนับสนุนงบประมาณ ในการดำเนินการก่อสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับนี้ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่กรมทางหลวงชนบท ต้องดำเนินการสำรวจสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวต่อไป

๒.๒ วัตถุประสงค์ของโครงการ

- เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองในบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขโรค บริการสาธารณะ ในบริเวณพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง

- เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของชุมชนเมือง

- เพื่อเชื่อมโยงระบบโครงข่ายการคมนาคมและขนส่งของจังหวัดพังงา ให้มีความ สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

๓. ลักษณะของโครงการ

ถนนสาย ค๓ เป็นแนวนอนกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ ขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร เริ่มต้นจากถนนเลี้ยวเมืองสายโคกกลอย - ท่าปูน (ที่บริเวณห่างจากถนนเลี้ยวเมือง - ท่าปูนบรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวนอนเลี้ยวเมืองสายโคกกลอย - ท่าปูน ระยะทาง ประมาณ ๒,๕๐๐ กิโลเมตร) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ระยะทางประมาณ ๕๐๐ เมตร แล้วไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ ๑,๔๕๐ เมตร บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ (ที่บริเวณห่างจากถนนเลี้ยวเมือง สายโคกกลอย - ท่าปูน บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ ระยะทางประมาณ ๑,๖๕๐ เมตร) เป็นจุดสิ้นสุดถนนสาย ค๓

ถนนสาย ข๙ เป็นถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ ขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๒๐.๐๐ เมตร เริ่มต้นจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ ที่บริเวณจุดสิ้นสุดถนนสาย ค๓ ไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ ๒,๒๐๐ เมตร เป็นจุดสิ้นสุดโครงการบรรจบกับทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ (บ้านต้นแซะ - บ้านไร่ด่าน) ที่บริเวณห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อบรรจบกับทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ (บ้านต้นแซะ - บ้านไร่ด่าน) ไปทางทิศใต้ตามแนวนอนทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ (บ้านต้นแซะ - บ้านไร่ด่าน) ระยะทาง ประมาณ ๒๕๐ เมตร รวมระยะทาง ถนนสาย ค๓ และ ข๙ ประมาณ ๔.๑๖๐ กิโลเมตร

๔. กระทรวงคมนาคมมีคำสั่งที่ ๒๖๒/๒๕๖๑ เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามโครงการ ดังนี้

การพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดิน

๔.๑ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่ฝ่ายเลขานุการ นำเสนอแล้วเห็นว่าราคาที่เสนอเป็นไปตามมาตรา ๒๑ ของ พ.ร.บ ว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ (ซึ่งใช้บังคับใน ขณะนั้น) โดยคำนึงถึงราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดเป็นสิ่งสำคัญ จึงเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม สามารถเยียวยาความเสียหายและความเดือดร้อนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนได้อย่างดีและที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนเป็นที่ดิน แปลงใหญ่ประกอบกับที่ดินส่วนที่เหลือส่วนใหญ่ได้ประโยชน์จากการเวนคืนเห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืนโดยสรุป ดังนี้

๑) (ท.๑) ให้ฝ่ายเลขาสอบถามราคาจากกรมธนารักษ์แล้วบวกเพิ่ม ๒๐% เฉพาะ ๔๐ เมตรแรก ส่วนที่เหลือ ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๒) (ท.๒ - ท.๑๐) ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๓) (ท.๑๑ - ท.๑๕) ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท

๔) (ท.๑๖ - ท.๒๑) ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๕) (ท.๒๒/๑ - ท.๒๒/๑๐) ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท

๖) (ท.๒๒/๑๑ - ท.๒๓/๑) ตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท เฉพาะ ๔๐ เมตรแรก ส่วนที่เหลือ ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๗) (ท.๒๔ - ท.๓๔) ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๘) (ท.๓๕ - ท.๔๐) ตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท เฉพาะ ๔๐ เมตรแรก ส่วนที่เหลือ ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๙) กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถูกเวนคืนไปแล้วไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรกำหนด ดังนี้

๙.๑ ที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลง เนื่องจากผู้ถูกเวนคืนที่ดินทั้งแปลงไม่ได้รับประโยชน์จากโครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ถูกเวนคืนแปลงที่ดินเพียงบางส่วน เหตุเพราะผู้ถูกเวนคืนที่ดินบางส่วน ที่ดินส่วนที่เหลือจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในภายหลังเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงขอเสนอให้ค่าทดแทนเพิ่มขึ้นมากกว่าแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน โดยเพิ่มให้อีก ๒๐% ของราคาค่าทดแทนที่กำหนดให้ เช่นเดียวกับที่เคยใช้ในโครงการที่ผ่านมา

๙.๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วนและที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลง ให้พิจารณาเฉพาะแปลงที่ดินที่เดิมก่อนถูกเวนคืนเป็นที่ดินที่ติดถนน ซอย ทาง อยู่แล้ว และต้องถูกเวนคืนเกินครึ่ง โดยใช้หลักเกณฑ์ดังนี้

กรณีที่๑ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $0 < X < ๑๐$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๒๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

กรณีที่๒ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $๑๐ \leq X < ๒๐$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๑๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

๑๐) ค่าดำเนินการทำสัญญา

๑. ในกรณีถูกเวนคืนต้นไม้ยืนต้น และสาธารณูปโภค กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๕, ๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ ๒ ครั้ง

๒. ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๑๐, ๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ ๕ ครั้ง

สรุปรายละเอียด ...

สรุปรายละเอียดที่ดินที่ถูกเวนคืน

ที่ดินถูกเวนคืน ทั้งหมด ๕๙ แปลง

เนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ๘๘-๓-๕๐.๐ ไร่

ที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลง ๖ แปลง

ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน ๕๓ แปลง

รวมเป็นเงินค่าทดแทน ๕๖,๔๑๗,๗๙๖.๙๕ บาท

สรุปค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

ที่ดิน จำนวน ๕๙ แปลงเป็นเงิน ๕๖,๔๑๗,๗๙๖.๙๕ บาท

อาคาร จำนวน ๒๒ แปลงเป็นเงิน ๑๖,๒๘๙,๗๐๔.๐๐ บาท

ต้นไม้ จำนวน ๔๓ แปลงเป็นเงิน ๑๑,๙๕๐,๐๖๘.๒๐ บาท

ค่าดำเนินการทำสัญญา เป็นเงิน ๓๙๕,๐๐๐.๐๐ บาท

รวมเป็นเงินค่าทดแทนทั้งสิ้น ๘๕,๐๕๒,๕๖๙.๑๕ บาท

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่า มีประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ของผู้อุทธรณ์ปรากฏตามตารางแนบท้าย

ข้อกฎหมาย

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ข้อพิจารณา ที่ประชุมได้พิจารณาจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว มีความเห็นว่า ผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทน เห็นควรรับอุทธรณ์

๒๑

มติที่ประชุม ...

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายเนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลัก
ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ

๑. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐

มาตรา ๓๗ บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
ที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อ
ประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิ
บรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่องูถูกเวนคืน รวมทั้ง
ประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม
เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้
อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เหลือ
จากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

๒. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งใช้บังคับในขณะเวนคืน
มาตรา ๑๘, ๒๑, ๒๒, และ ๓๐ โดยยึดถือมาตรา ๒๑ เป็นสำคัญดังนี้เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงิน
ค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใด
โดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตาม
ที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไป
ในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจาก
เงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้อถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของ
หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงิน
ค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย อยู่อาศัย หรือประกอบการค้าขายหรือ การงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

๓. พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง

ฝ่ายเลขานุการ ขี้แจงข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายจากการตรวจสอบไม่ปรากฏราคาซื้อขายในบริเวณใกล้เคียงกับผู้อุทธรณ์อ้าง ในชั้นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ปรากฏราคาซื้อขายที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน จำนวน ๑๐ แปลง

ลำดับ	ที่ดินแปลงที่	ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้ครอบครอง	เลขที่โฉนด/น.ส.๓ก	เนื้อที่ที่ดินตามโฉนด			ราคาที่ดิน ที่แจ้งจดทะเบียนนิติกรรม ซื้อ - ขาย ตามมาตรา ๒๑(๑)		ราคาประเมินฯ ปีปัจจุบัน (๒๕๕๙-๒๕๖๒)	ปีที่จดทะเบียนซื้อขาย (เดือน/ปี)
				ไร่	งาน	ตร.วา	บาท/แปลง	บาท/ตร.วา		
๑.	ท.๙	นางสาว วันเพ็ญ สุกใส	๑๕๗๙๑	๕	๓	๒๖.๐	๗๐๐,๐๐๐.๐๐	๓๐๑.๐๐	๓๗๕.๐๐	๐๕/๒๕๕๒
๒.	ท.๑๒	นาง อำร ศุภนาม	๑๖๓๐๔	-	-	๓๑.๒	๒๐,๐๐๐.๐๐	๖๔๒.๐๐	๕๐๐.๐๐	๑๐/๒๕๕๕
๓.	ท.๑๕	นายไพรรณณ์ เบียดนอก	๑๖๑๒๘	-	-	๖๒.๕	๘๐,๐๐๐.๐๐	๑,๒๘๐.๐๐	๕๐๐.๐๐	๐๕/๒๕๕๒
๔.	ท.๒๒/๑	นางอำไพ เกลี้ยงเกตุ	๓๗	-	๑	๓๕.๗	๒๐๐,๐๐๐.๐๐	๑,๔๗๔.๐๐	-	๐๓/๒๕๔๑
๕.	ท.๒๒/๓	นางอำไพ เกลี้ยงเกตุ	๓๕	-	๑	๗๔.๒	๒๐๐,๐๐๐.๐๐	๑,๑๔๙.๐๐	-	๐๘/๒๕๕๕
๖.	ท.๒๒/๔	นางอำไพ เกลี้ยงเกตุ	๓๔	๗	-	๗๓.๑	๒๐,๐๐๐.๐๐	๔๓.๐๐ (ขายฝาก)	-	๐๘/๒๕๕๙
๗.	ท.๒๒/๕	นายศิริพงษ์ กมลศุภพานิชย์	๓๓	-	๑	๗๔.๙	๒๕๐,๐๐๐.๐๐	๑,๔๓๐.๐๐	-	๐๓/๒๕๖๐
๘.	ท.๒๒/๖	นายธรรมบุญ ทัดแก้ว	๓๒	-	๑	๘๒.๖	๒๐,๐๐๐.๐๐	๑๑๐.๐๐	-	๐๒/๒๕๔๕
๙.	ท.๒๔	นางสุภาพร บันลือศิลป์	๑๗๘๑	๕	๓	๖๕.๑	๔๐,๐๐๐.๐๐	๑๗.๐๐	๑,๑๐๐.๐๐	๐๑/๒๕๒๗
๑๐.	ท.๓๖	นายเกษณกร สุวรรณพุกษ์	๖๗๘๖	-	-	๓๑.๐	๕๐,๐๐๐.๐๐	๑,๖๑๓.๐๐	-	๑๒/๒๕๕๒

๒. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ...

๒. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่มีราคาต่ำมาก

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เป็นรายแปลง

๔. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตรวจสอบสภาพทำเลของที่ดินที่ถูกเวนคืนเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๒ ลักษณะที่ดินตามแนวเขตเวนคืนมีสภาพดังนี้

๔.๑ จุดเริ่มต้นโครงการถนนสาย ค๓ ติดทางหลวงแผ่นดินสายเลี้ยวเมืองโคกกกลอย-ท่าขุนสภาพทำเลเป็นที่ดินติดถนน ๔ ช่องจราจร เป็นที่เกษตรกรรมที่ดินช่วงที่ตัดใหม่เป็นที่สวนเกษตรกรรมจนสิ้นสุดถนนสาย ค๓ ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ สภาพทำเลติดถนน ๔ ช่องจราจร เป็นย่านชุมชนไม่หนาแน่น มีอาคารพาณิชย์สลับที่เกษตรกรรม

๔.๒ จุดเริ่มต้นโครงการถนนสาย ข๙ ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ สภาพทำเลเป็นย่านชุมชนไม่หนาแน่น มีอาคารพาณิชย์สลับที่เกษตรกรรมที่ดินช่วงที่ตัดใหม่เป็นที่เกษตรกรรมที่มีทางเข้าออกได้จนถึงจุดสิ้นสุดโครงการถนนสาย ข๙ ติดทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ (บ้านต้นแซะ-บ้านไร่ด่าน) สภาพทำเลเป็นย่านชุมชนไม่หนาแน่น สลับที่เกษตรกรรมและรีสอร์ท

๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายคมนาคมและการขนส่งให้เกิดความสมบูรณ์ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตช่วยลดปัญหาการจราจรที่ติดขัดในเขตเมือง ทำให้การเดินทางมีความสะดวกและรวดเร็วขึ้นการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีเพียงพอและได้มาตรฐาน

ข้อพิจารณา ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนโดยนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่จดทะเบียนไว้สำนักงานที่ดิน ข้อมูลราคาจำนองที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กิโลเมตร ราคาซื้อขายที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณใกล้เคียงซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณร้อยละ ๒๐ และนำราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ สภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินนำมาพิจารณาปรับกับข้อเท็จจริง ตามมาตรา ๒๑ (๑) - (๕) โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นนำราคาซื้อขายของหมู่บ้านจัดสรร แต่ที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นที่ดินเกษตรกรรมโดยส่วนใหญ่เป็นสวนยางพาราและสวนปาล์ม จึงเป็นคนละสภาพทำเลกัน ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ นำราคาประเมินทุนทรัพย์มาเป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทน แล้วปรับเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐ ตามราคาซื้อขายที่ปรากฏเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืนในระดับหนึ่งแล้ว

๒. ฝ่ายเลขานุการฯ สืบหาราคามูลค่าถนนปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีราคาสูงกว่าราคาค่าทดแทนทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดให้ ดังนี้

๒.๑ จุดเริ่มต้นโครงการสาย ค๓ บริเวณติดถนนเลี้ยวเมืองโคกกกลอย - ท่าขุน มีราคามูลค่าถนนตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท สูงกว่าราคาค่าทดแทนเบื้องต้น ที่กำหนดให้ระยะ ๔๐ เมตรแรกตารางวาละ ๑,๙๐๐ บาท (ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๑,๕๕๐ บาท) ✓

๒.๒. บริเวณถัดมา ...

๒.๒ บริเวณถัดมาในถนนโครงการสาย ค๓ มีสภาพทำเลเป็นที่ดินเกษตรกรรม มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ๓๐๐-๑,๑๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดค่าทดแทน ให้โดยแบ่งเป็นที่ดินเกษตรกรรมแปลงใหญ่กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท ที่ดินเกษตรกรรม แปลงเล็กกำหนดให้ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท

๒.๓ จุดสิ้นสุดโครงการสาย ค๓ บริเวณติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ มีราคามูลค่าถนนตารางวาละ ๑๒,๗๕๐ บาท สูงกว่าราคาค่าทดแทนเบื้องต้นที่กำหนดให้ระยะ ๔๐ เมตรแรก ตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท (ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๗,๙๕๐ บาท)

๒.๔ จุดเริ่มต้นโครงการสาย ข๙ บริเวณติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ มีราคามูลค่าถนนตารางวาละ ๑๒,๗๕๐ บาท สูงกว่าราคาค่าทดแทนเบื้องต้นที่กำหนดให้ระยะ ๔๐ เมตรแรก ตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท (ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๗,๙๕๐ บาท)

๒.๕ บริเวณถัดมาในถนนโครงการสาย ข๙ มีสภาพทำเลเป็นที่ดินเกษตรกรรม ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดค่าทดแทนให้เท่ากับที่เกษตรกรรม สาย ค๓ ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๒.๖ จุดสิ้นสุดโครงการสาย ข๙ ติดถนน พง.๓๐๐๖ ไม่ปรากฏราคามูลค่าถนน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท (ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ๕,๐๐๐ บาท)

๓. สำหรับราคาค่าทดแทนที่ดินในแปลงเดียวกันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น กำหนดให้ระยะ ๔๐ เมตรแรก และ ๔๐ เมตรถัดไป โดยนำราคาค่าทดแทนทั้ง ๒ ระยะมาเฉลี่ยกับจำนวนเนื้อที่ ที่ที่ถูกเวนคืน ทำให้ที่ดินที่อยู่ในระยะ ๔๐ เมตรแรกได้ราคาค่าทดแทนที่ต่ำกว่าความเป็นจริงที่ควรจะได้ตาม สภาพทำเลที่ดินถนน ฝ่ายเลขานุการฯ เห็นว่าที่ดินแปลงเดียวกัน และเป็นเจ้าของเดียวกันควรมีราคาเท่ากัน ทั้งแปลงเพราะเจ้าของสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งแปลง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาข้อเท็จจริงข้อกฎหมายความเห็นฝ่ายเลขานุการ และแนวทางการพิจารณาอุทธรณ์ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคมแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยนำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่จดทะเบียนไว้สำนักงานที่ดิน ข้อมูลราคาจำนองที่จดทะเบียนไว้ที่ สำนักงานที่ดิน ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในรัศมี ๒ กิโลเมตร ราคาซื้อขายที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณ ใกล้เคียงซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณร้อยละ ๒๐ และทำราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการ ตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ สภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินนำมา พิจารณาปรับกับข้อเท็จจริง ตามมาตรา ๒๑ (๑) - (๕) โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นทำราคาซื้อขาย ของหมู่บ้านจัดสรร แต่ที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นที่ดินเกษตรกรรมโดยส่วนใหญ่เป็นสวนยางพารา และสวนปาล์ม จึงเป็นคนละสภาพทำเลกัน ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ มาเป็นฐาน ในการกำหนดค่าทดแทน แล้วปรับเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐ ตามราคาซื้อขายที่ปรากฏเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืน ในระดับหนึ่งแล้ว

๑. รายชื่อขาย

ลำดับที่	ที่ดินโฉนดเลขที่ ระหว่าง	วันที่	เนื้อที่	ราคา	ตารางวาละ
๑	ฉ.๔๗๓ ขายรวม ๕ โฉนด (๔๗๓, ๔๑๑๑, ๔๑๑๒, ๔๑๑๓ และ ๔๑๑๔) - บ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ขาย) - บ.อิสระจุนพา จำกัด (ผู้ซื้อ) ซื้อเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อ Baba beach Resort	๑๑ ก.พ. ๕๘	๒๑-๓-๒๒ (๘,๗๒๒ ตารางวา)	๒๒๐,๐๐๐,๐๐๐	๒๕,๒๒๓
๒.	ฉ.๑๓๕๕๓ - บ.เค เอส เค แอล จำกัด (ผู้ขาย) - บ.อสินดา รีสอร์ท พังงา จำกัด (ผู้ซื้อ) ขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	๒๖ มี.ค. ๕๓	๕-๓-๓๓.๓	๒๔,๔๐๐,๐๐๐	
๓.	ฉ.๔๑๒๔ ขายรวม ๒ โฉนด (๔๑๒๔ และ ๔๑๒๕) - นายสุธรรม ลิ้มอักษร กับพวก ๓ ราย (ผู้ขาย) - บ.สันติญาณเกิด หาได้ รีสอร์ท แอนด์สปา จำกัด (ผู้ซื้อ) ซื้อเพื่อประกอบกิจการโรงแรม (ฝั่งติดทะเล)	๒๘ ส.ค. ๕๘	๑๕-๑-๕๘.๓ (๖,๑๕๘.๓๐ ตรว)	๑๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๒๗,๗๓๓.๕๔

๒. ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ตรวจสอบราคามูลค่าถนนของที่ดินติดถนนทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ ราคตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท

ฝ่ายเลขานุการ พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. ราคาซื้อขายที่ปรากฏทั้งสามแปลงไม่สามารถรับฟังเป็นราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดได้ เนื่องจากการซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นการซื้อที่ดินโดยเฉพาะเจาะจงต้องการที่ดินแปลงนั้นๆ โดยเฉพาะเพื่อผลทางธุรกิจ และมีสภาพทำเลเป็นย่านธุรกิจและบางแปลงอยู่ใกล้ทะเลซึ่งมีสภาพทำเลดีกว่า เจ้าของที่ดินยอมอยู่ในฐานะที่จะเรียกราคาสูงกว่าที่ซื้อขายโดยทั่วไปได้ จึงไม่ใช่ราคาซื้อขายที่จะนำมาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคา

๒. ที่ดินที่ติดทางหลวงชนบทสาย พง.๓๐๐๖ ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดราคาติดทางระยะ ๔๐ เมตร และส่วนที่พ้นระยะ ๔๐ เมตร โดยนำราคาค่าทดแทนทั้งสองระยะมาเฉลี่ยกับจำนวนเนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ทำให้ที่ดินได้รับค่าทดแทนต่ำกว่าความเป็นจริงที่ควรจะได้ตามสภาพทำเลที่ดินติดถนน และต่ำกว่าราคาประเมินรายแปลง ประกอบกับราคาประเมินฯ ตามราคามูลค่าถนนสูงกว่าค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรม จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้ตามราคามูลค่าถนน และกำหนดค่าทดแทนเท่ากับทั้งแปลงเป็นตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท

ที่ประชุม ในการประชุมครั้งที่ ๔๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ ที่ประชุมพิจารณาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเห็นของฝ่ายเลขานุการแล้ว เห็นด้วย กับความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ จึงเห็นควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๑. ที่ดินที่ ...

๑. ที่ดินที่ค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว เห็นควรยืนราคา

๒. ที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงชนบท เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้ตามราคามูลค่าถนน ดังนี้

๒.๑ ที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ กำหนดค่าค่าทดแทนให้ ตารางวาละ ๑๒,๗๕๐ บาท เท่ากันทั้งแปลง

๒.๒ ที่ดินที่ติดถนนสายเลี่ยงเมืองโคกกลอย - ท่าปูน กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท เท่ากันทั้งแปลง

๒.๓ ที่ดินที่ติดทางหลวงชนบท พง.๓๐๐๖ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท เท่ากันทั้งแปลง

๓. ที่ดินเกษตรกรรมแปลงใหญ่ติดทางสาธารณประโยชน์ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท เท่ากันทั้งแปลง

๔. ที่ดินเกษตรกรรมแปลงเล็ก ได้แก่ ท.๒๒/๑, ท.๒๒/๒, ท.๒๒/๓, ท.๒๒/๔, ท.๒๒/๕, ท.๒๒/๖, ท.๒๒/๗, ท.๒๒/๘, ท.๒๒/๙ และ ท.๒๒/๑๐ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท

๕. ที่ดินที่ถูกเวนคืนแล้ว ส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายจากการถูกเวนคืน กำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้ไม่เกินร้อยละ ๕๐

๖. ที่ดินนอกเหนือจากนี้ ให้พิจารณาเป็นราย ๆ ไป

ในการพิจารณาครั้งนี้ (ครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔)

ฝ่ายเลขานุการ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า บัดนี้ กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งออกตามความในมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้มีผลใช้บังคับแล้วเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔ จึงขอเสนอกฎกระทรวงดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“คำมีเหตุผล” หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมดเมื่อนำข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือจากน้อยไปมาก

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คณะกรรมการคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้ง ...

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

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

ข้อ ๕ 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) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ติดติดเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่เวนคืนสูงขึ้นหรือต่ำลง ให้คณะกรรมการนำสภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนด้วย

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

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขาย ...

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาหาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน

(๒) นำสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๕ มาพิจารณากำหนดราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน

(๓) ในกรณีที่มีเหตุอันจะต้องเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๖ ให้เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของราคาตาม (๒)

แนวทางการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

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

๑ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายแล้ว เป็นคุณแก่ผู้อุทธรณ์มากกว่าหลักเกณฑ์ตามคู่มือของกระทรวงคมนาคมที่กำหนดไว้เดิม ก็เห็นควรพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎหมายใหม่

๒. หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายแล้ว ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับค่าทดแทนต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด หรือต่ำกว่าแนวทางตามผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ที่กำหนดไว้เดิม เห็นควรพิจารณาตามแนวทางเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีได้วินิจฉัยแล้ว

ฝ่ายเลขานุการ เสนอข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ เพื่อประกอบการเปรียบเทียบราคาค่าทดแทนเบื้องต้น ราคาค่าทดแทนตามกฎหมาย และราคาค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ที่ผ่านมา ดังนี้

๑. ราคาค่าทดแทนเบื้องต้น

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้น สรุปได้ว่า

๑.๑ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๑ นางสาวจุฑามาศ ศุภนาม ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ (ท.๗) ที่ดินมีราคาประเมินฯ ตารางวาละ ๔๒๕ บาท ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นที่เกษตรกรรมตั้งแต่ ท.๒ - ท.๑๐ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๑.๒ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๒ นายปรกรณ์ อิดดือระ กับพวก ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ (ท.๗/๑) มีราคาประเมินฯ ตารางวาละ ๔๒๕ บาท ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นที่เกษตรกรรมตั้งแต่ ท.๒ - ท.๑๐ กำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

๒. ราคาค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์การพิจารณาอุทธรณ์ (แนวทางเดิมที่ผ่านมา)

๒.๑ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๑ นางสาวจุฑามาศ ศุภนาม ที่ดินโฉนดเลขที่ ฉ.๒๑๘๔๑ (ท.๗) เป็นที่เกษตรกรรม มีสภาพทำเลติดทางสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๖ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ที่ดินเกษตรกรรมติดทางสาธารณประโยชน์ เพิ่มค่าทดแทนให้อีกร้อยละ ๓๐ ของค่าทดแทนเบื้องต้น เป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท

๒.๒ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๒ นายปกรณ์ อิตตือระ กับพวก ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ (ท.๗/๑) เป็นที่เกษตรกรรม แม้มีสภาพทำเลไม่ติดทางสาธารณประโยชน์แต่เมื่อพิจารณาถึงสภาพทำเลของที่ดินเดิมก่อนการแบ่งแยกที่ดินซึ่งติดทางสาธารณประโยชน์ เพื่อความเป็นธรรมเห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้เท่ากับที่ดินในบริเวณข้างเคียงเป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๖ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๓. ราคาค่าทดแทนตามกฎหมายกระทรวง

๓.๑ ฝ่ายเลขานุการ ตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายที่ปรากฏในการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว ปรากฏข้อมูลเพื่อพิจารณาราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ข้อ ๓ วรรคหนึ่ง โดยพบราคาซื้อขายที่ได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ไม่เกิน ๒ ปี และอยู่ในระยะไม่เกิน ๒ กิโลเมตร จำนวน ๑ ราย ได้แก่ ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓ (ท.๒๒/๕) ของนายศิริพงษ์ กมลสุภานิชย์ ซื้อขายเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๖๐ ในราคา ๒๕๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาซื้อขายตามกฎหมายกระทรวงข้อ ๒ (๑) เนื้อที่ ๑ งาน ๗๔.๙ ตารางวา เฉลี่ยราคาตารางวาละ ๑,๔๓๐ บาท อยู่ในแนวเขตเวนคืน (ท.๒๒/๕) ตั้งอยู่ในช่วงประมาณ กิโลเมตรที่ ๑+๘๕๐) มีสภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรมแปลงเล็ก จัดสรรเพื่อแบ่งขาย ติดทางสาธารณประโยชน์

ฝ่ายเลขานุการจึงขอเสนอเพื่อพิจารณาว่า ราคาซื้อขายดังกล่าว เป็นราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่จะนำมาประกอบการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้หรือไม่

เมื่อพิจารณาจากสภาพทำเล ที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ และการได้มาซึ่งที่ดินของผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายเพิ่มเติม ปรากฏข้อเท็จจริงดังนี้

(๑) ตามประกาศราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (เดิม) ที่ดินที่ถูกเวนคืน ท.๗ คือที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๙๙๕ ของนายธีรยุทธ แยมย้ง เนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘.๔ ตารางวา ได้รับค่าทดแทนตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท

(๒) ทช. ได้มีการแก้ไขข้อเท็จจริงในประกาศให้ตรงกับข้อเท็จจริงในหลักฐานทางทะเบียน โดยแก้ไขที่ดิน ท.๗ ที่ถูกเวนคืน เป็น ท.๗ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ ของนางสาวจุฑามาศ ศุภนาม และ ท.๗/๑ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ ของนางวลัย หมื่นพันธ์, นายปกรณ์ อิตตือระ และนายณัฐวุธสุ แรงกล้า

(๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ ...

(๓) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ (ท.๗) แบ่งแยกมาจากที่ดินเดิมโฉนดเลขที่ ๑๗๙๙๕ ของนายธีรยุทธ แยมย้ง เนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘.๔ ตารางวา เมื่อเดือนสิงหาคม ๒๕๖๑ โดยแบ่งแยกเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๔.๘ ตารางวา และเมื่อเดือนกันยายน ๒๕๖๑ ได้แบ่งแยกในนามเดิมคงเหลือเนื้อที่ ๒ งาน ๒๙.๘ ตารางวา และนางจุฑามาศ ศุภนาม ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวมาโดยการซื้อฝากเมื่อเดือน มกราคม ๒๕๖๒

(๔) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ (ท.๗/๑) ของนางวลัย หมื่นพันธ์, นายปรกรณ์ อิดดีอะระ และนายณัฐรัฐ แร่งกล้า แบ่งแยกมาจากที่ดินเดิมโฉนดเลขที่ ๑๗๙๙๕ ของนายธีรยุทธ แยมย้ง โดยซื้อมาเมื่อเดือนตุลาคม ๒๕๖๑ เนื้อที่ ๓ งาน ๑๕ ตารางวา และได้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมออกเป็นอีก ๕ แปลง เมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๒ โดยคงเหลือที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ แปลงคง เนื้อที่ ๘๗ ตารางวา

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าที่ดิน ท.๗ และ ท.๗/๑ แบ่งแยกออกมาจากที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๗๙๙๕ ของนายธีรยุทธ แยมย้ง ซึ่งเป็นที่เกษตรกรรม แปลงใหญ่ (เนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘.๔ ตารางวา) และเป็นการแบ่งแยกที่ดินภายหลังพระราชกฤษฎีกา ประกาศใช้บังคับแล้ว ดังนั้น แม้ที่ดินของผู้อุทธรณ์ทั้งสองรายจะเป็นที่เกษตรกรรมและมีสภาพทำเลใกล้เคียงที่ดินแปลงที่มีราคาซื้อขาย แต่ที่ดินที่มีราคาซื้อขายดังกล่าว (ท.๒๕/๕) มีขนาดเนื้อที่ ๑ งาน ๗๔.๙ ตารางวา มีลักษณะเป็นที่ดินจัดสรรแปลงเล็กเพื่อแบ่งขาย ติดทางสาธารณะ ซึ่งอยู่ไม่ไกลและสามารถเข้าออกสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๒ ได้ ถือได้ว่าที่ดินที่มีราคาซื้อขาย (ท.๒๕/๕) มีสภาพทำเลและที่ตั้งที่ดีกว่าที่ดินของผู้อุทธรณ์ (ท.๗, ท.๗/๑) ทั้งสองแปลงอย่างชัดเจน เมื่อพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๓ วรรคสอง จึงมีความเห็นว่าไม่ควรนำราคาซื้อขายที่ดินนำมาใช้ประกอบการพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนตามกฎหมายกระทรวงฯ

๓.๒ ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๒ (๓) ในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ มีมติกำหนดราคาค่าทดแทน ที่ดิน ฉ.๑๗๙๙๕ (ท.๗) มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๔๒๕ บาท

๓.๓ ราคาประเมินที่ดินฯ ตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๒ (๒) ตารางวาละ ๔๒๕ บาท (หมายเหตุ สอบถามราคาประเมินที่ดินฯ ดังกล่าวกับหน่วยงานท้องถิ่นแล้ว แจ้งว่า ณ ปัจจุบัน อบต. โคกกลอย ยังไม่มีการประกาศราคาประเมินที่ดินฯ ดังกล่าว จึงให้ใช้ราคาประเมินที่ดินฯ ตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งมีอัตราตารางวาละ ๔๒๕ บาท ไปพลางก่อน ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒)

๓.๔ เรื่องสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๕ ฝ่ายเลขานุการนำเสนอว่าอาจนำเหตุและปัจจัยเรื่องการเข้าออกสู่ทางสาธารณะมาปรับเพิ่มค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ได้ โดยเทียบเคียงหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้เคยวางแนวทางและหลักเกณฑ์ไว้ในข้อ ๓ “ที่ดินเกษตรกรรม แปลงใหญ่ที่มีทางเข้าออก เห็นควรปรับราคาค่าทดแทนเพิ่มให้อีก ร้อยละ ๓๐ ของค่าทดแทนเบื้องต้น เป็นตารางวาละ ๑,๖๕๐ บาท” ซึ่งเป็นการพิจารณาจากสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดิน ในเรื่องการเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๕ (๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ✓

๓.๕ การพิจารณา ...

๓.๕ การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๖ โครงการนี้ เป็นการก่อสร้างถนนใหม่ ผู้ถูกเวนคืนหากมีที่ดินเหลือจากเวนคืนย่อมได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ จึงเห็นควร ไม่เพิ่มค่าทดแทนในส่วนของเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

จึงนำเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาว่า เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ตามแนวทางและหลักเกณฑ์การพิจารณาอุทธรณ์เดิม หรือนำข้อมูลที่ฝ่ายเลขานุการนำเสนอมาพิจารณาตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายฯ

การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย เอกสารหลักฐาน ข้อมูลและความเห็นที่ฝ่าย เลขานุการนำเสนอแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. พิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่ฝ่ายเลขานุการนำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาตาม กฎกระทรวงฯ แล้ว เห็นควรไม่นำราคาซื้อขายที่ดินราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓ (ท.๒๒/๕) ของนายศิริพงษ์ กมลสุภานิชย์ ซื้อขายเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๖๐ เฉลี่ยราคาตารางวาละ ๑,๔๓๐ บาท มาประกอบการพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนตามกฎหมายฯ เนื่องจากราคาซื้อขายดังกล่าว แม้จะจดทะเบียนซื้อขายก่อนวันใช้บังคับ พระราชกฤษฎีกา ไม่เกิน ๒ ปี และอยู่ในระยะไม่เกิน ๒ กิโลเมตร จากที่ดินที่เวนคืน แต่เมื่อพิจารณาจากสภาพ ทำเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ จะเห็นได้ว่าที่ดินที่มีราคาซื้อขายดังกล่าวมีสภาพทำเลและที่ตั้งที่ดีกว่าที่ดิน ของผู้อุทธรณ์ (ท.๗,๗/๑) ทั้งสองแปลงอย่างชัดเจน จึงไม่ถือเป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีราคาซื้อขายตามปกติ ในท้องตลาด ตามกฎหมายฯ ข้อ ๓

๒. สำหรับประเด็นเรื่องสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดิน และวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินทั้งสองแปลงของผู้อุทธรณ์ (ท.๗, ท.๗/๑) ได้ซื้อขายและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินมา จากโฉนดเลขที่ ๑๗๙๙๕ (ท.๗ เดิม) ในช่วงระยะเวลาภายหลังจากพระราชกฤษฎีกา เวนคืนโครงการนี้มีผลใช้ บังคับแล้ว ย่อมคาดหมายได้ว่าขณะจดทะเบียนซื้อขายหรือแบ่งแยกที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินได้ทราบถึงโครงการ เวนคืนและแนวเวนคืนที่ผ่านที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสภาพทำเลของที่ดินภายหลังการแบ่งแยกแล้ว กรณีนี้เห็นว่าที่ดินทั้งสองแปลงของผู้อุทธรณ์ (ท.๗, ท.๗/๑) ไม่มีเหตุที่จะปรับเพิ่มค่าทดแทนสำหรับประเด็นเรื่อง สภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดิน และวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนอีกแต่อย่างใด

๓. เมื่อนำข้อมูลตามที่กล่าวมาข้างต้นมาพิจารณาคำนวณเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในกฎหมายฯ เมื่อไม่ปรากฏว่ามีราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่สามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาได้ ประกอบกับไม่มีเหตุที่จะปรับเพิ่มค่าทดแทนสำหรับประเด็นเรื่องสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดิน และวัตถุประสงค์ แห่งการเวนคืน ค่าทดแทนที่คำนวณได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายฯ (ค่าเฉลี่ยราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ และราคาประเมินที่ดินฯ = ๔๒๕ บาท) จึงต่ำกว่าราคาค่าทดแทนตามแนวทางและหลักเกณฑ์การพิจารณาอุทธรณ์ เดิม กรณีนี้จึงเป็นการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายฯแล้ว ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับค่าทดแทน ต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด หรือต่ำกว่าแนวทางตามผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่กำหนดไว้เดิม จึงเห็นควรพิจารณาตามแนวทางเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและ รัฐมนตรีได้วินิจฉัยแล้ว

อนึ่ง ที่ประชุม ...

อนึ่ง ที่ประชุมมีความเห็นเพิ่มเติมว่า แม้จะนำราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓ (ท.๒๒/๕) เปรียบราคาตารางวาละ ๑,๔๓๐ บาท มาใช้ประกอบการคำนวณสำหรับที่ดินเกษตรกรรม ติดทางสาธารณประโยชน์ก็ตาม ค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ยังคงต่ำกว่าแนวทางและหลักเกณฑ์การพิจารณาอุทธรณ์เดิม ดังนั้น การพิจารณาตามแนวทางเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีได้วินิจฉัยแล้ว จึงเหมาะสมและเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืนแล้ว

๔. เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยวางแนวทางไว้แล้ว ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ รายจะได้รับค่าทดแทนดังนี้

ที่	ชื่อ-นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ในผัง R.O.W. เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ (ไร่) คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ ค.ร.รับอุทธรณ์ จำนวน/วัน	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตร.ว.ละ (บาท) ประเภทที่ดิน	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ โดยพิจารณาตามกฎกระทรวง ตร.ว.ละ (บาท)
๑	นางสาวจุฑามาศ ศุภนาม ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ (ท.๗) ต.โคกกลอย อ.ตะกั่วทุ่ง ๐-๒-๒๙.๘๐/๐-๒-๐๕.๐๔ = ๐-๐-๒๔.๗๖ คำขออุทธรณ์ ขอค่าทดแทนเพิ่มอีกตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท มติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑. ที่ดินเกษตรกรรมติดทางสาธารณประโยชน์ เพิ่มค่าทดแทนให้อีกร้อยละ ๓๐ ของค่าทดแทนเบื้องต้น เป็นค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๖ (เทียบเคียงการพิจารณาที่ดินเกษตรกรรมที่ติดทางสาธารณประโยชน์) ๒. ยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือ เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว	๒ ก.ย. ๖๔ ๖ ก.ย. ๖๔ ๔ วัน	ส่วนที่ถูกเวนคืน ๑,๒๕๐ ส่วนที่เหลือ ๒๕๐ ที่เกษตรกรรม มีทางเข้าออก	ส่วนที่ถูกเวนคืน ๑,๖๒๕ ส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ยื่นราคา
๒	นายปรณ อิดดีอะระ กับพวกรวม ๓ คน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ (ท.๗/๑) ต.โคกกลอย อ.ตะกั่วทุ่ง ๐-๐-๘๗/๐-๐-๗๖.๗๓ = ๐-๐-๑๐.๒๗ คำขออุทธรณ์ ขอค่าทดแทนเพิ่มอีกตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท มติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑. ที่ดินเกษตรกรรม แม้มีสภาพทำเลไม่ติดทางสาธารณประโยชน์แต่เมื่อพิจารณาถึงสภาพทำเลของที่ดินเดิมก่อนการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งติดทางสาธารณประโยชน์ เพื่อความเป็นธรรมเห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้เท่ากับที่ดินในบริเวณข้างเคียงเป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๖ ๒. ยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือ เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว	๒ ก.ย. ๖๔ ๒๕ ต.ค. ๖๔ ๕๓ วัน	ส่วนที่ถูกเวนคืน ๑,๒๕๐ ส่วนที่เหลือ ๒๕๐ ที่เกษตรกรรม ไม่มีทางเข้าออก	ส่วนที่ถูกเวนคืน ๑,๖๒๕ ส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ยื่นราคา

มติที่ประชุม ...

สรุปมติที่ประชุม

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
๒. กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ดังนี้

๒.๑ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๑ นางสาวจุฑามาศ ศุภนาม เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๘๔๑ ส่วนที่ถูกเวนคืน จากตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือเนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๒.๒ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๒ นายปกรณ์ อิตติอระ กับพวกรวม ๓ คน เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๐๕๔ ส่วนที่ถูกเวนคืน จากตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๒๕ บาท และยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือเนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ
(นายทรี เกดสีอาจ)

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการ
(นายอร่าม ก้อนสมบัติ)

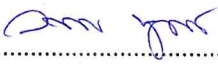
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายสิริวัฒน์ แสงธรรมธร)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายพนพล เกร็ญักษ์)

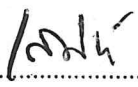
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางวราภรณ์ เอื้ออาทร)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายชาญชัย เทียนบุญ)

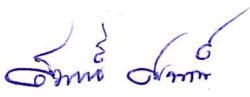
ลงชื่อ ...

ลงชื่อ..........กรรมการ

(นางสาวลััยภรณ์ บุรณรัช)

ลงชื่อ..........กรรมการ

(นายเสน่ห์ ตั้งสฤติย์)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ

(นายสมพิธ สาขำนาญ)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(นายอัศรัชญ์ พ่วงแสง)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(นายปฐุมเทพ เทพาทิพวงศ์)