



ด่วนมาก

บันทึกข้อความ

สำนักงานรัฐมนตรี  
กระทรวงคมนาคม  
เลขรับ 394  
วันที่ 16 ธ.ค. 66  
เวลา 11.46

รปค.(อร.)...166...  
วันที่ 11 ธ.ค. 66  
เวลา 11.14 น.  
15 ธันวาคม

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุตสาหกรรมเงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๓ ๓๔๐๗, ๓๑๖๔

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๒๕ วันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑

สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี รายงานนางสาว  
อิสราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข (ทล.)

รปค.อธิรัฐ...56  
วันที่ 16 ธ.ค. 66  
เวลา 13.49 น.

(๒) เรียน รปค. (อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์  
เงินค่าทดแทนที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี  
ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี รายงานนางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และ  
นางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข (ทล.) นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๓ ในการประชุมครั้งที่ ๒๕/๒๕๖๕  
เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผล  
การพิจารณาอุทธรณ์ที่แนบ ซึ่งสรุปมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายงานนางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์  
ทรัพย์ส่งสุข เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ รายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

| ชื่อ - นามสกุล<br>เอกสารสิทธิ ตำบล<br>ระยะ กม.<br>เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่)                                                                                                      | วันที่รับเงิน<br>วันที่คค. รับอุทธรณ์<br>จำนวนวัน | ราคาประเมิน<br>ตร.ว. ละ (บาท) | (๑) ราคา กก.เบื้องต้น<br>(๒) ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง<br>(๓) ค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย<br>(๔) ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง<br>(๕) เงินเพิ่มร้อยละ ๒ ตร.ว. ละ (บาท) | คณะกรรมการพิจารณา<br>อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา<br>ตร.ว. ละ (บาท)                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข<br>ฉ. ๔๔๐๓๑ (๕๗๓)<br>ต.บ้านใหม่ (สี่คะเชือก)<br>อ.บางใหญ่ จ. นนทบุรี<br>กม. ๑๑+๒๖๐ - ๑๑+๒๘๔<br>๐-๐-๙๐/๐-๐-๘๑<br>= ๐-๐-๐๙ | ๘ ก.ย. ๖๕<br>๓ ต.ค. ๖๕<br>๒๕ วัน                  | ๓,๕๐๐                         | (๑) ๑๔,๑๐๐ , กลุ่ม ๓<br>(๒) ๒,๑๑๕ (๑๕%)<br>(๓) ๑๔,๑๐๐<br>(๔) ๒,๑๑๕ (๑๕%)<br>(๕) ไม่ตกลงทำสัญญา                                                                       | ๒๑,๑๕๐<br>- ค่าขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ<br>ให้แจ้งผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอต่อ<br>เจ้าหน้าที่เวนคืนโดยตรง ตาม<br>มาตรา ๓๔ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วย<br>การเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป |

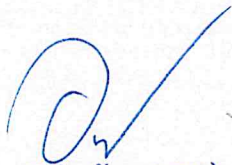
ข้อกฎหมาย ...

๓) เขียน รณด. (นายอิทธิรัฐ รัตนเศรษฐ์)  
เพื่อพิจารณา ตามที่ กอ. เลขที่  
ในข้อ ๑. และ ข้อ ๒. ก่อนดำเนินการต่อไป



(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)  
อชบ.รท.รปค.(อร.)  
๑๒ ม.ค. ๒๕๖๖

๔) เขียน รณด. (อร.)  
- ขออนุมัติตามมติคณะกรรมการฯ ในข้อ ๑.  
- พิจารณา ตามข้อ ๒.



(นายอิทธิรัฐ รัตนเศรษฐ์)

เขียน ผอ.  
- เพื่อทราบตาม(๔)รท. ปฏิบัติราชการแทน  
- ดำเนินการต่อไป

รท.  
๒๕ ม.ค. ๖๖

(นางสาวอนุรักษ ศรีสุร)

ท.รท.  
๒๕ ม.ค. ๖๖



(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)  
อชบ.รท.รปค.(อร.)  
๒๕ ม.ค. ๒๕๖๖

๑) ลงนามแล้ว  
  
(นายไพโรจน์ งามจรัส)  
ผอ.  
๒๗ ม.ค. ๒๕๖๖

๓) สำเนาเรียน อทล./แล้ว (ท. ทว ม.ค. ๖๖)

เพื่อโปรดทราบและดำเนินการตามคำวินิจฉัย  
ของ รท. ตาม (๔) ต่อไปด้วย



(นายไพโรจน์ งามจรัส)  
ผู้อำนวยการกองอุดหนุนเงินค่าทดแทน  
๒๗ ม.ค. ๒๕๖๖



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

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค.ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ทั้งนี้ รวค.ได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินคดีให้ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) ปฏิบัติราชการแทน รวค. ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) พิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์นางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์สงสุข ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๓ ในการประชุมครั้งที่ ๒๕/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๕ ได้มีมติรับอุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายดังกล่าวข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผอ. ลงนามในร่างหนังสือแจ้งผลการพิจารณาฯ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง ทล. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

/สอห

(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอู่ธนธนเงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๓ ๓๔๐๗, ๓๑๖๔

ที่ กพอ.(๓)/ ๓๔ /๒๕๖๕ วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอู่ธนธนเงินค่าทดแทนที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี รายงานสาวอิศราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข (ทล.)

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอู่ธนธนเงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอู่ธนธนเงินค่าทดแทนที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี รายงานสาวอิศราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข (ทล.) นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอู่ธนธนเงินค่าทดแทนฯ คณะที่ ๓ ได้พิจารณาคำขออู่ธนธนเงินค่าทดแทนดังกล่าวแล้ว ตามบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอู่ธนธนเงินค่าทดแทนฯ ครั้งที่ ๒๕/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๕ สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

### ก. คำขออู่ธนธนเงิน

ผู้ขออู่ธนธนเงินรายงานสาวอิศราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์ส่งสุข มีหนังสืออู่ธนธนเงินต่อ รวค. ขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒๒,๐๐๐ บาท และขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลืออีก ๙ ตารางวา ซึ่งไม่สามารถนำไปสร้างที่อยู่อาศัยได้รายละเอียดปรากฏตามตารางผู้ขออู่ธนธนเงิน

### ข. ข้อเท็จจริง และขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๑. เดิมทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ได้เคยมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๗๙ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ และมีประกาศสำนักนายกรัฐมนตรีให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๓๔๕ ง วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ และขณะนี้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ได้หมดอายุการใช้บังคับแล้ว แต่การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากยังคงมีปริมาณทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนทางหลวงสายนี้ ยังไม่ได้มีการจ่ายเงินค่าทดแทนให้กับเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนอยู่เป็นจำนวนมาก และเพื่อไม่ให้เกิดการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินทางหลวงสายนี้หยุดชะงัก ประกอบกับได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืนประกาศ (ฉบับใหม่) ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๑๐๘ ก วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ จึงได้เสนอข้อมูลขออนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อให้การทำงานเป็นไปตามแผนงาน และเพื่อให้การก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายนี้สำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายของกรมทางหลวง

๒. กรมทางหลวงได้อนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ตาม พ.ร.บ. ฉบับใหม่) เมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๐ ทำบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๒๖๐๑ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

๓. ได้มีคำสั่ง ...

Prof. 11 N.A. 66 or



๓. ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เพื่อพิจารณากำหนดราคาของทรัพย์สินตามคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๓๐๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในท้องที่จังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย

- |                                                |                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ๑. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี         | เป็นกรรมการ                               |
| ๒. นายอำเภอบางใหญ่                             | เป็นกรรมการ                               |
| ๓. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ | เป็นกรรมการ                               |
| ๔. นายกเทศมนตรีตำบลเสาธงหิน                    | เป็นกรรมการในเขตท้องที่เทศบาลตำบลเสาธงหิน |
| ๕. นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง          | เป็นกรรมการในเขตท้องที่ตำบลบางแม่นาง      |
| ๖. นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่           | เป็นกรรมการในเขตท้องที่ตำบลบ้านใหม่       |
| ๗. ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงนนทบุรี               | เป็นกรรมการ                               |

๔. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นตามคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๓๐๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ เพื่อพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน (พ.ร.ฎ.) ในท้องที่เทศบาลตำบลบ้านใหม่ จังหวัดนนทบุรี โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๖๓๐ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินแล้วมีความเห็นว่า ที่ดินจำนวน ๑๗๑ แปลง ที่จะกำหนดราคาเบื้องต้นในวันนี้ คณะกรรมการฯ ได้เคยประชุมเพื่อกำหนดราคาเบื้องต้นไว้ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ จำนวน ๑๗๑ แปลง และสำนักฯ ได้รับทราบหลักการค่าที่ดินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๐ ท้ายบันทึกสำเนาจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด ๔/๔/๓๒ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ ต่อมา ได้จ่ายค่าทดแทนที่ดินไปแล้ว ๒๒ แปลง ราคาที่ดินที่ได้กำหนดไว้เดิมเมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ หากนับระยะเวลาถึงวันนี้ ราคาที่ดินและสภาพทำเลที่ดินก็ยิ่งเหมือนเดิมไม่น่าจะเปลี่ยนแปลง ทั้งประชาชนผู้ถูกเวนคืน ต่างก็รับทราบราคากันโดยทั่วไปแล้ว คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดราคาเบื้องต้นที่ดินตามราคาที่ได้กำหนดไว้เดิมเท่ากับหลักการค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดไว้ในการประชุมเมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ รวมจำนวน ๑๔๙ แปลง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม โดยมีข้อกฎหมายที่ใช้ในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนดังนี้

๑. พ.ร.บ. ทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. ทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๖๘/๑ วรรค ๑

๒. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘, ๒๑, ๒๒, และ ๒๔

๓. ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสน.) ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔

๕. แนวทางการกำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี เท่ากับหลักการค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดหลักการค่าทดแทนตามรายงานการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้นำข้อเท็จจริงประกอบ หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาพิจารณา

#### ๔.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน สรุปรายละเอียด ดังนี้

- มาตรา ๒๑ (๑) ราคาที่ซื้อขายตามปกติในท้องตลาด หมายถึง ราคาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในท้องตลาดที่มีอยู่ในวันที่ พระราชกฤษฎีกาประกาศใช้

จากการตรวจสอบราคาซื้อขายในท้องที่บ้านใหม่ ปรากฏว่ามีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จัดสรรของโครงการศรีสุภาลัยวิลล่า ที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในปี ๒๕๓๘ ราคาตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท และมีราคาประกาศขายที่ดินในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับแนวเวนคืนที่มีสภาพเหมือนกันในแต่ละ สภาพของที่ดินที่จะนำเสนอคณะกรรมการฯ ที่จะประกอบการพิจารณาซึ่งราคาที่ได้มีการประกาศขายที่ดินใน บริเวณใกล้เคียง ได้แก่

๑. ราคาประกาศขายที่ดินที่ติดทางหลวงชนบท ราคาตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท อยู่ห่างจากแนว เวนคืนประมาณ ๗๐๐ เมตร และราคาตารางวาละ ๑๒,๕๗๖ บาท อยู่ห่างจากแนวเวนคืนประมาณ ๓.๕ กิโลเมตร

๒. ราคาประกาศขายที่ดินที่อยู่ติดถนนเลียบคลอง ราคาตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท อยู่ห่างจากแนว เวนคืนประมาณ ๓๐๐ เมตร และราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท อยู่ห่างจากแนวเวนคืนประมาณ ๒๐๐ เมตร

๓. ราคาประกาศขายที่ดินที่มีสภาพมีทางเข้า - ออก ราคาตารางวาละ ๖,๗๐๐ บาท

- มาตรา ๒๑ (๒) ราคาปานกลางที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ในเขตตำบลบ้านใหม่ ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ ที่ นบ ๗๓๓๐๒/๑๐๖ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

- ที่ดินว่างเปล่า ไร่ละ ๑๒๐ บาท

- ทำนา บ่อน้ำ ไร่ละ ๑๕ บาท

- ที่ดินให้เช่าทำนา ไร่ละ ๑๒.๕๐ บาท

น.ส. น.ส.



คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ร่วมกันพิจารณาราคาปานกลางที่มีการตีราคาไว้ เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ในเขตตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี แล้วมีความเห็นว่า ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำ ไม่เป็นธรรมกับราษฎร และไม่ตรงสภาพข้อเท็จจริงจึงไม่นำมาใช้ในการกำหนด หลักการค่าทดแทน

- มาตรา ๒๑ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม หมายถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ประกาศใช้อยู่ในวันที่คณะกรรมการฯ ประชุมกำหนด หลักการค่าทดแทนที่ดิน และตามคู่มือกระทรวงคมนาคม กรณีท้องที่นั้นมีการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง หากที่ดินแปลงไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เนื่องจากตกสำรวจหรือด้วยเหตุผลอื่นให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง ขนาด และสภาพการทำประโยชน์คล้ายคลึงมากที่สุดในวันที่พระราช กฤษฎีกาประกาศใช้บังคับ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ร่วมกันพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียก เก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ จัดส่งมา ให้ตามหนังสือที่ นบ๙.๑๐/๓๓๗๐ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ดินที่จะกำหนดหลักการค่าทดแทนมีราคา ประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังนี้

แปลงหมายเลข ๑, ๘, ๙, ๑๐, ๑๓, ๒๒, ๒๓, ๒๔, ๒๗, ๓๗, ๔๓, ๕๖, ๕๗, ๙๗, ๑๑๐, ๑๑๔, ๑๑๖, ๑๒๐, ๑๒๑, ๑๓๘, ๑๔๓ ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๒-๗, ๒๘, ๒๙, ๓๒, ๓๓, ๔๓, ๑๐๖, ๑๑๗ - ๑๑๙, ๑๒๓, ๑๕๐ - ๑๕๗ ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๑, ๑๒, ๒๕, ๔๒, ๔๔ - ๔๖ ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๔, ๑๖, ๑๗, ๒๐, ๕๑ ตารางวาละ ๓,๑๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๕, ๓๐, ๓๕, ๓๖, ๙๓, ๑๒๒, ตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๒๑ ตารางวาละ ๒,๙๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๒๖, ๕๙, ๖๔ - ๘๑, ๘๓ - ๘๘, ๙๐ - ๙๒, ๙๔ - ๙๖, ๙๘ - ๑๐๕, ๑๑๓, ๑๑๕, ๑๒๘, ๑๓๖, ๑๔๒, ๑๔๖, ๑๔๗, ๑๖๐, ๑๖๑, ๑๖๔, ๑๖๖, ๑๖๘, ๑๗๐, ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๔๕ ตารางวาละ ๑,๗๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๓๑ ตารางวาละ ๒,๑๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๓๔, ๔๘, ๔๙, ๕๐, ตารางวาละ ๔,๓๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๓๘, ๔๐, ๔๑, ๕๒-๕๕, ๘๙, ๑๐๗ - ๑๐๙, ๑๑๑, ๑๑๒, ๑๖๒, ๑๖๗, ๑๖๙, ๑๗๑, ตารางวาละ ๒,๖๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๓๙ ตารางวาละ ๒,๒๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๕๘ ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๖๐, ๑๖๕ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ...

แปลงหมายเลข ๖๑, ๖๒, ๑๖๓ ตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๖๓ ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๒๔ ตารางวาละ ๒,๔๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๘๒, ๑๒๕ - ๑๒๗, ๑๒๙ - ๑๓๕, ๑๓๗, ๑๓๙, ๑๔๘, ๑๕๘, ตารางวาละ ๓,๕๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๔๐, ๑๔๔ ตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๔๑ ตารางวาละ ๓,๐๕๐ บาท

แปลงหมายเลข ๑๕๙ ตารางวาละ ๒,๑๐๐ บาท

- มาตรา ๒๑ (๔) สภาพทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่ก่อนมีการก่อสร้างซึ่งสภาพทำเลของที่ดินที่ถูกแนวเขตทางหลวงสายนี้ตัดผ่านมีสภาพทำเลของที่ดิน ได้แก่ ที่ดินติดทางหลวงชนบท, ที่ดินติดถนนเลียบบคลอง, ที่ดินจัดสรร, ที่ดินมีทางเข้า - ออก, ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก, ที่ดินเป็นทางส่วนบุคคล

- มาตรา ๒๑ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่ - กาญจนบุรี กรมทางหลวงได้เวนคืนเพื่อก่อสร้างเป็นทางมอเตอร์เวย์ เพื่ออำนวยความสะดวกและรวดเร็วแก่การจราจรหรือการสัญจรไปมาของคนอีกกลุ่มหนึ่งโดยมีการเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางที่เป็นประโยชน์เข้ารัฐหรือเข้าสมทบในกองทุนกรมทางหลวง ผู้ถูกเวนคืนที่ดินไม่ได้รับประโยชน์ใดๆ จากการก่อสร้างมอเตอร์เวย์แต่กลับได้รับผลกระทบและความเสียหายเพิ่มสูงขึ้นกว่าการถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงชนบท โดยถูกปิดกั้นรั้วเข้า - ออกไม่ได้ไม่สามารถเชื่อมทางได้เว้นแต่บริเวณจุดที่กรมทางหลวงจะก่อสร้างทางบริการ (Service Road) เท่านั้น นอกจากนี้ที่ดินส่วนใหญ่จะถูกเวนคืนตัดผ่านกลางแปลงของที่ดิน ทำให้ที่ดินแบ่งแยกเป็นสองฝั่งทางหลวง การที่เจ้าของที่ดินจะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอีกฟากหนึ่งก็เป็นการลำบาก ยิ่งยากกว่าวิถีชีวิตที่พวกเขาได้ดำเนินมาอย่างปกติสุขก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ และเป็นไปตามคู่มือกระทรวงคมนาคมที่ฝ่ายเลขานุการฯ ได้นำเสนอ และจากข้อมูลที่ฝ่ายเลขานุการฯ ไปเสาะแสวงหาได้ในการกำหนดราคาของกรมทางหลวงชนบทในสายทางราชพฤกษ์ท้องที่กรุงเทพมหานคร และจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นสายทางที่อยู่บริเวณใกล้เคียงห่างจากถนนมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ไม่มากนัก ได้มีการกำหนดค่าทดแทนในหลักเกณฑ์ของเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนให้เพิ่ม ๓๐% คณะกรรมการฯ เห็นว่าทางหลวงสายดังกล่าวเป็นการก่อสร้างถนน ๘ - ๑๒ เลน ไม่มีการปิดกั้นการเข้า - ออก และอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า - ออกจากที่ดินได้ทำให้ตลอดแนวเส้นทางมีความเจริญเพิ่มสูงขึ้น ที่ดินมีการขยับตัวสูงขึ้นมาก แต่การเวนคืนเพื่อก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี คาดว่าจะไม่ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นเหมือนถนนราชพฤกษ์หรือทางหลวงแผ่นดินสายอื่นๆ การกำหนดราคาเพิ่มให้จากเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอีก ๓๐% เช่นเดียวกับกรมทางหลวงชนบท เห็นว่ายังไม่เหมาะสม สมควรที่จะกำหนดให้สูงมากกว่านี้อีก

แต่เนื่องจาก ...

Ami-aw



แต่เนื่องจากในการกำหนดราคาที่ดินตามราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ก่อนที่จะประกาศหรือในวันประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนทางหลวงพิเศษสายนี้ (๑๐ กันยายน ๒๕๕๖) โดยใช้หลักเกณฑ์ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคมที่ให้ทุกหน่วยงาน ถือปฏิบัติแล้ว เห็นว่าราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ พิจารณาค่อนข้างจะมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หลายเท่าตัว ซึ่งถือว่าให้ความเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืนพอสมควร หากจะพิจารณาค่าทดแทนเพิ่มให้จาก บทบัญญัติหลักเกณฑ์กับเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน โดยเพิ่มขึ้นอีก ๓๐% เช่นเดียวกับกรมทางหลวงชนบทที่สังกัดกระทรวงคมนาคมเช่นเดียวกัน หรือสูงกว่า ๓๐% ตามที่คณะกรรมการฯ ได้พิจารณากันนั้นก็จะทำให้ค่าทดแทนที่ดินมีราคาสูงเกินไปถึงแม้ว่าจะเป็นการกำหนดราคาที่ชอบ และเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายบัญญัติก็ตามและจะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่รัฐ ในการหาเงินงบประมาณมาจ่ายเพื่อการเวนคืน จึงเห็นควรปรับลดราคาตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายนี้ลงมาอีกให้มากที่สุด แต่ทั้งนี้ราคาที่คณะกรรมการฯ กำหนดก็ต้องมีที่มาที่ไปในการกำหนดเช่นกันมิเช่นนั้นแล้วคณะกรรมการฯ ก็จะถูกตำหนิหรือถูกฟ้องร้องเป็นคดีฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าทางหลวงสายทางนี้ที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญได้เคยศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจหากมีโครงการเกิดขึ้นแล้วในช่วงระยะเวลาหนึ่งว่าค่า EIRR (Economic Internal of Return) อยู่ที่ร้อยละ ๑๗ แต่จะมีค่าผันแปรกับวงเงินลงทุนจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้ตามวงเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้น ดังนั้นคณะกรรมการฯ จึงได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า ตัวเลข ๑๗% เป็นตัวเลขที่มีที่มาที่ไปและเป็นตัวเลขที่เหมาะสม หากจะปรับลดจาก ๓๐% ของกรมทางหลวงชนบท คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจึงมีมติเอกฉันท์ให้เพิ่มราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินในช่วงนี้จากหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอีกร้อยละ ๑๗% ในการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในครั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นร่วมกันพิจารณาเห็นว่าได้กำหนดโดยเป็นไปตามกฎหมายมาตรา ๒๑ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ ตามหลักเกณฑ์คู่มือกระทรวงคมนาคมที่รัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบให้ทุกหน่วยงานในสังกัดถือปฏิบัติ และให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม ตามมาตรา ๒๑ ดังกล่าว และได้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ ได้จัดแบ่งกลุ่มที่ดินตามสภาพทำเลของที่ดินโดยแบ่งออกเป็น ๖ กลุ่มได้แก่

- กลุ่มที่ ๑ สีฟ้า เป็นที่ดินติดทางหลวงชนบท
- กลุ่มที่ ๒ สีเหลือง เป็นที่ดินติดถนนเลียบริมคลอง
- กลุ่มที่ ๓ สีชมพู เป็นที่ดินจัดสรร
- กลุ่มที่ ๔ สีเขียว เป็นที่ดินมีทางเข้า - ออก
- กลุ่มที่ ๕ สีแดง เป็นที่ดินตาดบอดหรือไม่มีทางเข้า - ออก
- กลุ่มที่ ๖ สีดำ เป็นทางส่วนบุคคล

โดยมีรายละเอียด ...

Inf or

โดยมีรายละเอียดในการกำหนดค่าทดแทนตามกลุ่ม ดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ ๑ สีฟ้า ได้แก่ ที่ดินแปลงหมายเลข ๕๙ - ๖๒, ๑๖๐ - ๑๖๓, ๑๖๕ - ๑๗๑

ที่ดินกลุ่มนี้มีสภาพติดถนนทางหลวงชนบทหมายเลข ทข ๑๐๐๙ มีราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และสภาพทำเลอยู่ติดกับถนนทางหลวงชนบทเหมือนกันอยู่ ๒ ราคา คือมีราคาประกาศขายที่ดินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท จะอยู่ห่างจากแนวเวนคืนประมาณ ๗๐๐ เมตร และมีราคาประกาศขายที่ดินตารางวาละ ๑๒,๕๗๖ บาทอยู่ห่างจากแนวเวนคืน ๓.๕ กิโลเมตร

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๑ สีฟ้า ที่มีสภาพทำเลติดทางหลวง สาย นร ๑๐๐๙ โดยปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินกลุ่มนี้ให้เป็นราคาสูงคือ ๕,๒๕๐ บาท เท่ากันทุกแปลงก่อนแล้วนำราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีราคาเสนอขายในตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท และ ๑๒,๕๗๖ บาท มาหาค่าเฉลี่ยโดยนำมาบวกกันแล้วหารด้วย ๒ ได้เท่ากับ ๑๑,๒๘๘ บาท แล้วปรับลดราคาต่อรองลง ๒๐% จะได้ ๙,๐๓๐ บาท บวกด้วยเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพิ่มอีก ๑๗% เท่ากับ ๑๐,๕๖๕ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน โดยบดเชยขึ้นแล้วกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ในราคาตารางวาละ ๑๐,๖๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายที่ดินกลุ่มที่ ๑ ที่มีสภาพติดถนนทางหลวงชนบทในพื้นที่ตำบลบ้านใหม่

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๑ สีฟ้าให้แก่ที่ดินแปลงหมายเลข ๕๙ - ๖๒, ๑๖๐ - ๑๖๓, ๑๖๕ - ๑๗๑ ในราคาตารางวาละ ๑๐,๖๐๐ บาท

ที่ดินกลุ่มที่ ๒ สีเหลือง ได้แก่ ที่ดินแปลงหมายเลข ๒-๗, ๑๑, ๑๒, ๑๔-๒๑, ๒๕, ๒๖, ๓๒-๓๖, ๔๒, ๔๔-๔๖, ๔๘-๕๕, ๕๗, ๕๘, ๖๓, ๘๙, ๑๐๖, ๑๑๑, ๑๑๒, ๑๑๓, ๑๑๕-๑๑๙, ๑๒๑-๑๒๔, ๑๒๘, ๑๓๖, ๑๔๐, ๑๔๒, ๑๔๔, ๑๔๖-๑๕๙

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๒ ที่มีสภาพทำเลที่ดินอยู่ติดถนนเลียบคลองโดยนำราคาประกาศขายที่ดินที่มีสภาพทำเลอยู่ติดถนนเลียบคลองเหมือนกันมาพิจารณา ซึ่งที่ดินกลุ่มนี้ราคาประกาศขาย ๘,๐๐๐ บาท และ ๗,๕๐๐ บาท เมื่อนำมาหาค่าเฉลี่ยโดยบวกกันแล้วหารด้วย ๒ จะได้  $8,000 + 7,500 = 15,500$  หารด้วย ๒ เท่ากับ ๗,๗๕๐ แล้วนำมาปรับลดราคาต่อรองลง ๒๐% เท่ากับ ๖,๒๐๐ บาท บวกด้วยเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอีก ๑๗% จะได้ ๗,๒๕๖ บาท และเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ในราคาตารางวาละ ๗,๓๐๐ บาท

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้มีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๒ ที่ดินแปลงหมายเลข ๒-๗, ๑๑, ๑๒, ๑๔-๒๑, ๒๕, ๒๖, ๓๒-๓๖, ๔๒, ๔๔-๔๖, ๔๘-๕๕, ๕๗, ๕๘, ๖๓, ๘๙, ๑๐๖, ๑๑๑, ๑๑๒, ๑๑๓, ๑๑๕-๑๑๙, ๑๒๑-๑๒๔, ๑๒๘, ๑๓๖, ๑๔๐, ๑๔๒, ๑๔๔, ๑๔๖-๑๕๙ ในราคาตารางวาละ ๗,๓๐๐ บาท

ที่ดินกลุ่มที่ ๓ ...



ที่ดินกลุ่มที่ ๓ สีชมพู ได้แก่ ที่ดินแปลงหมายเลข ๘๒, ๑๒๕-๑๒๗, ๑๒๙-๑๓๕, ๑๓๗ ๑๓๙, ๑๔๑ คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๓ ที่มีสภาพเป็นที่ดินจัดสรร โดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ประกาศใช้ในปี ๒๕๕๑ ราคาตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ราคาตารางวาละ ๓,๕๐๐ บาท ซึ่งจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปีปัจจุบัน ๒๕๕๙ - ๒๕๖๐ เพิ่มจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๑ ขึ้นมา ๕๐๐ บาท คิดเป็น ๑๖.๖๗% และจากการที่ดินกลุ่มนี้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในปี ๒๕๓๘ ในราคาตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท ถ้านับระยะเวลาจนถึงปัจจุบันก็ ๒๐ ปี แล้ว ถ้าดูจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในปี ๒๕๕๑ กับปีปัจจุบัน (๒๕๕๙ - ๒๕๖๒) เพิ่มขึ้น ๑๖.๖๗% ถ้านำมาปรับเพิ่มจากราคา ๘,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายในปี ๒๕๓๘ เพียง ๑๖.๖๗% ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม คณะกรรมการฯ จึงได้มีมติกำหนดราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๓ โดยนำราคาซื้อขายตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท มาปรับเพิ่มอีก ๕๐% จะได้ ๑๒,๐๐๐ บาท และนำเหตุและวัตถุประสงค์ที่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน ไม่สามารถเชื่อมทางได้มาปรับเพิ่มอีก ๑๗% จะได้ ๑๔,๐๔๐ บาท และเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรม คณะกรรมการฯ จึงมีมติเอกฉันท์กำหนดราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ ในราคาตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้มีมติเอกฉันท์กำหนดราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๓ ที่ดินแปลงหมายเลข ๘๒, ๑๒๕ - ๑๒๗, ๑๒๙ - ๑๓๕, ๑๓๗, ๑๓๙, ๑๔๑ ในราคาตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท

ที่ดินกลุ่มที่ ๔ สีเขียว ได้แก่ที่ดินแปลงหมายเลข ๒๔, ๒๘-๓๑, ๓๘-๔๑, ๔๗, ๖๔-๘๑, ๘๓-๘๘, ๙๐-๙๖, ๙๘-๑๐๕, ๑๐๗-๑๑๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๔ ที่ดินมีทางเข้า - ออก โดยนำราคาประกาศขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลเหมือนกันมาพิจารณา ซึ่งที่ดินกลุ่มนี้มีราคาประกาศขายจำนวน ๑ แปลง ในราคาตารางวาละ ๖,๗๐๐ บาท ถ้านำมาปรับลดราคาต่อตารางวา ๒๐% ได้ ๕,๓๖๐ บาท บวกเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพิ่มอีก ๑๗% เท่ากับ ๖,๒๗๑ บาท แต่เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นเป็น ๖,๓๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๔ ได้แก่ ที่ดินแปลงหมายเลข ๒๔, ๒๘ - ๓๑, ๓๘ - ๔๑, ๔๗, ๖๔ - ๘๑, ๘๓ - ๘๘, ๙๐ - ๙๖, ๙๘ - ๑๐๕, ๑๐๗ - ๑๑๐ ในราคาตารางวาละ ๖,๓๐๐ บาท

ที่ดินกลุ่มที่ ๕ สีแดง ได้แก่ที่ดินแปลงหมายเลข ๑, ๘-๑๐, ๑๓, ๒๒-๒๓, ๒๗, ๑๒๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๕ ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก โดยนำราคาค่าทดแทนที่ดินของกลุ่มที่ ๔ ที่ดินมีทางเข้า - ออก มาปรับลดลง ๔๐% เนื่องจากคณะกรรมการฯ ได้เห็นว่าที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก ในการซื้อขายราคาของที่ดินย่อมถูกกว่าที่ดินมีทางเข้า - ออก เมื่อปรับลดลง ๔๐% ได้เท่ากับ ๓,๗๘๐ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติเอกฉันท์ให้ปรับเป็น ๓,๘๐๐ บาท

คณะกรรมการ ...

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ๑, ๘-๑๐, ๑๓, ๒๒-๒๓, ๒๗, ๑๒๐ ซึ่งเป็นที่ดินตาบอดหรือที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก ในราคาตารางวาละ ๓,๘๐๐ บาท

ที่ดินกลุ่มที่ ๖ สืบได้แก่ที่ดินแปลงหมายเลข ๓๗, ๔๓, ๕๖, ๙๗, ๑๑๔, ๑๓๘, ๑๔๓, ๑๔๕, ๑๖๔

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินที่มีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล โดยคณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นว่า ที่ดินมีสภาพเป็นทางไม่มีมูลค่าในตัวเอง แต่ไปเพิ่มมูลค่าให้ที่ดินที่อยู่ติดทาง และในการประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ดินที่มีสภาพเป็นทางจะมีราคาครึ่งหนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินที่อยู่ติดทาง คณะกรรมการฯ จึงนำราคาของที่ดินที่อยู่ติดทางในกลุ่มที่ ๔ มาปรับลดลง ๕๐% เพื่อกำหนดเป็นราคาหลักการค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นทาง ซึ่งที่ดินอยู่ติดทางส่วนบุคคล คณะกรรมการฯ ได้กำหนดราคาตารางวาละ ๖,๓๐๐ บาท นำมาปรับลดลง ๕๐% จะได้ ๓,๑๕๐ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ปรับเป็น ๓,๒๐๐ บาท

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้มีมติเอกฉันท์ให้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ๓๗, ๔๓, ๕๖, ๙๗, ๑๑๔, ๑๓๘, ๑๔๓, ๑๔๕, ๑๖๔ ซึ่งมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคลในราคาตารางวาละ ๓,๒๐๐ บาท

#### ๔.๒ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่เหลือที่มีราคาลดลง

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลงต้องพิจารณาตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๓.๑.๒ ในกรณีต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นมีราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ได้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เช่น

๑) ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมต่อ

๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบก่อสร้างเป็นทางยกระดับ

๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวม

แล้วที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน

๔) ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยมหรือสี่เหลี่ยมคางหมู

๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัด

๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงเป็นอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัด

๗) ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนนซอย หรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก หรือการเข้าออกสู่ที่ดินไม่สะดวกเหมือนเดิม

๘) ที่ดินส่วนที่ ...

๗/๑



๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่ระยะมองเห็น (Sight Distance)

๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลง สะพาน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงดังกล่าวให้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงด้วย ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดินในครั้งนี้เป็นไปด้วยความเป็นธรรมแก่ประชาชน ผู้ถูกเวนคืน เลขาธิการฯ จึงขอเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักกฤษฎีกาเงินค่าทดแทนที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๓.๑.๒ ดังกล่าว

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามคู่มือของกระทรวงคมนาคม ที่ได้กำหนดแนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงก็เพื่อจะให้ความเป็นธรรมกับเจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน เนื่องจากสภาพที่ดินด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัด ดังนั้น จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินในส่วนนี้ด้วย

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณาข้อกฎหมาย ระเบียบ และแนวทางที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อเท็จจริงต่างๆ แล้วเห็นว่าหากที่ดินส่วนที่เหลือแปลงใดมีสภาพด้อยลง หรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงแต่ละแปลง โดยให้พิจารณาตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักกฤษฎีกาเงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๓.๑.๒ ดังกล่าว และให้แนวทางหลวงนทบุรี เสนอกรมทางหลวงเพื่อขอรับทราบหลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลง ดังกล่าวต่อไป

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาหลักเกณฑ์ทั่วไปในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงแล้วเห็นว่า การกำหนดค่าทดแทนส่วนนี้เป็นค่าทดแทนที่เจ้าของที่ดินจะได้รับเพิ่มขึ้นโดยพิจารณาจากเนื้อที่ส่วนที่เหลือจากการเวนคืนนอกเหนือจากค่าทดแทนที่ถูกเวนคืน ซึ่งกรมทางหลวงไม่ได้เวนคืนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด จึงเห็นว่าหากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่ง เห็นสมควรกำหนดราคาเพิ่มให้ร้อยละ ๑๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน แต่หากเข้าหลักเกณฑ์มากกว่า ๕ ข้อขึ้นไป (๖ - ๙ ข้อ) กำหนดให้สูงสุดเพิ่มให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้จะพิจารณาว่าที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงเป็นแปลงๆ ไป

คณะกรรมการ ...

Am on

คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงดังนี้

- ๑) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๑ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ ๑๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน
- ๒) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๒ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ ๒๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน
- ๓) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๓ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ ๓๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน
- ๔) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๔ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ ๔๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน
- ๕) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๕ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน
- ๖) ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคมมากกว่า ๕ ข้อ (๖-๙ ข้อ) กำหนดเพิ่มให้ ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๕. กรมทางหลวงโดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน รับทราบหลักการกำหนดค่าทดแทนในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ สด ๔/๔/๑๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

#### ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณาดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ ปรากฏข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แต่ละรายตามตารางด้านท้าย

ข้อกฎหมาย พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมายและผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณี ...

Prof. Dr.



ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่า ผู้อุทธรณ์รายนางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์สงสุข มีหนังสือยื่นอุทธรณ์คัดค้านต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทน ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนางสาวอิสราภรณ์ สาธิตภาณวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์สงสุข

ฝ่ายเลขานุการ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาในประเด็นที่ ๒

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่ และควรกำหนดค่าทดแทนเพียงใด

ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ มาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติว่า การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘  
(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอข้อเท็จจริงเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

๑. ราคาซื้อขาย ไม่ปรากฏในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ฯ

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

นส. ณ

| ลำดับที่ | กลุ่ม ระหว่าง - กม.<br>สภาพทำเล และที่ตั้ง<br>หมายเลขแปลง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ราคาประเมิน<br>ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการกำหนด<br>ราคาเบื้องต้น<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | หมายเหตุ |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| ๑.       | <u>ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่</u><br><u>จังหวัดนนทบุรี</u><br><u>กลุ่มที่ ๑</u> ที่ดินติดถนนทางหลวงชนบท<br>หมายเลข ทข ๑๐๐๙<br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๑๓๘, ๑๓๙,</u><br><u>๑๔๐, ๑๔๑, ๑๔๓-๑๔๔</u><br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๙๖, ๔๙๗, ๔๙๘,</u><br><u>๕๙๖, ๕๙๗, ๕๙๘, ๕๙๙, ๖๐๑-๖๐๗,</u>                                                                                                                                       | ๒,๖๐๐ - ๕,๒๕๐                                        | ๑๐,๖๐๐                                                  |          |
| ๒.       | <u>กลุ่มที่ ๒</u> ที่ดินติดถนนเลียบบคลอง<br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข ๒, ๓, ๕-๑๒, ๑๖, ๑๗,</u><br><u>๒๓-๒๗, ๓๒, ๓๔-๓๖, ๓๘, ๓๙, ๔๓, ๖๗, ๘๔,</u><br><u>๘๙-๙๑, ๙๓-๙๗, ๙๙-๑๐๑, ๑๐๖, ๑๑๔, ๑๑๘,</u><br><u>๑๒๐, ๑๒๒, ๑๒๔-๑๓๗</u><br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๔๘, ๔๔๙,</u><br><u>๔๕๑-๔๕๘, ๔๖๒, ๔๖๓, ๔๖๕-๔๗๓, ๔๗๘,</u><br><u>๔๘๐-๔๘๒, ๔๘๔-๔๘๕, ๔๙๙, ๕๒๕, ๕๔๒,</u><br><u>๕๔๗-๕๔๙, ๕๕๑-๕๕๕, ๕๕๗-๕๕๙, ๕๖๔, ๕๗๒,</u><br><u>๕๗๖, ๕๗๘, ๕๘๐, ๕๘๒-๕๙๕</u> | ๑,๕๐๐ - ๔,๓๕๐                                        | ๗,๓๐๐                                                   |          |
| ๓.       | <u>กลุ่มที่ ๓</u> ที่ดินจัดสรร<br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข ๖๐, ๑๐๓-๑๐๕, ๑๐๗-</u><br><u>๑๑๓, ๑๑๕, ๑๑๗, ๑๑๙</u><br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๕๑๘, ๕๖๑-๕๖๓,</u><br><u>๕๖๕-๕๗๑, ๕๗๓, ๕๗๕, ๕๗๗,</u>                                                                                                                                                                                                                                           | ๓,๐๕๐ - ๓,๕๐๐                                        | ๑๔,๑๐๐                                                  |          |
| ๔.       | <u>กลุ่มที่ ๔</u> ที่ดินมีทางเข้า - ออก<br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๕, ๑๙-๒๒, ๒๙-๓๑, ๓๗,</u><br><u>๔๔-๕๙, ๖๑-๖๖, ๖๘-๗๔, ๗๖-๘๓, ๘๕-๘๘</u><br><u>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๖๑, ๔๖๕-๔๖๘,</u><br><u>๔๗๕-๔๗๗, ๔๘๓, ๕๐๒-๕๑๗, ๕๑๙-๕๒๔,</u><br><u>๕๒๗-๕๓๒, ๕๓๔-๕๔๑, ๕๔๓-๕๔๕</u>                                                                                                                                                                   | ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐                                        | ๖,๓๐๐                                                   |          |

Mr. on



| ลำดับที่ | กลุ่ม ระหว่าง - กม.<br>สภาพทำเล และที่ตั้ง<br>หมายเลขแปลง                                                                                                     | ราคาประเมิน<br>ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการกำหนด<br>ราคาเบื้องต้น<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | หมายเหตุ |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| ๕.       | <u>กลุ่มที่ ๕</u> ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๑, ๔, ๑๓, ๑๔, ๑๘, ๙๘<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๔๗, ๔๕๐, ๔๕๙,<br>๔๖๐, ๔๖๔, ๕๕๖              | ๑,๕๐๐                                                | ๓,๘๐๐                                                   |          |
| ๖.       | <u>กลุ่มที่ ๖</u> ที่ดินถนนส่วนบุคคล<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๒๘, ๓๓, ๗๕, ๙๒, ๑๑๖,<br>๑๒๑, ๑๒๓, ๑๔๒<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๗๔/๑, ๔๗๙, ๕๓๓,<br>๕๕๐, ๕๕๑, ๖๐๐ | ๑,๕๐๐ - ๓๐๐๐                                         | ๓,๒๐๐                                                   |          |

๓. สภาพทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอย่างก่อนมีการก่อสร้าง มีสภาพทำเลที่ตั้งเป็นที่ดินติดติดถนนทางหลวงชนบทหมายเลข ทข ๑๐๐๙, ที่ดินติดถนนเลียบริบคลอง, ที่ดินจัดสรร, ที่ดินมีทางเข้า - ออก, ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก, ที่ดินถนนส่วนบุคคล

#### ๔. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

กรมทางหลวงเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางมอเตอร์เวย์ มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวก และความรวดเร็วแก่การจราจร หรือสัญจรไปมา โดยมีการเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางที่เป็นผลประโยชน์เข้ารัฐหรือสมทบในกองทุนของกรมทางหลวง ผู้ถูกเวนคืนที่ดินไม่ได้รับประโยชน์ใดๆ จากการก่อสร้างมอเตอร์เวย์ แต่กลับได้รับความเสียหายเพิ่มสูงขึ้นกว่าการถูกเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงชนบท โดยถูกปิดกั้นรั้วเข้า - ออกไม่ได้ ไม่สามารถเชื่อมต่อทางได้ เว้นแต่บริเวณที่กรมทางหลวงจะก่อสร้างทางบริการ (Service Road) เท่านั้น นอกจากนี้ที่ดินส่วนใหญ่จะถูกเวนคืนตัดผ่านกลางแปลงทำให้ที่ดินแบ่งแยกเป็นสองฝั่ง การที่เจ้าของที่ดินจะเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินอีกฟากหนึ่ง ก็เป็นการลำบาก ยุ่งยากกว่าที่พวกเขาได้เคยดำเนินมาอย่างปกติสุขก่อนหน้านี้ จากเหตุนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจึงเห็นควรกำหนดราคาค่าทดแทนเพิ่มให้สูงขึ้น จากปกติอีกส่วนหนึ่ง ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ และเป็นไปตามคู่มือกระทรวงคมนาคม และทางสายนี้ผู้เชี่ยวชาญได้เคยศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากมีโครงการเกิดขึ้นแล้ว จะมีค่า EIRR (Economic Internal Rate of Return : EIRR) ร้อยละ ๑๗ ดังนั้น คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจึงได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นว่าตัวเลขร้อยละ ๑๗ มีที่มาจากไหน และเป็นตัวเลขที่เหมาะสม ที่ประชุมจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เพิ่มราคาหลักการค้าทดแทนที่ดินจากหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอีกร้อยละ ๑๗

๕. ข้อเท็จจริง ...

Ant-on

๕. ข้อเท็จจริงเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้พิจารณาค่าทดแทนในท้องที่ จังหวัดนนทบุรี มีดังนี้

๕.๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๓ คณะกรรมการฯ มีมติให้เชิญเจ้าหน้าที่กรมทางหลวงมาชี้แจงข้อเท็จจริงการกำหนดค่าทดแทนที่ดินในทางหลวงสายนี้ สรุปรายละเอียดได้ว่ากรมทางหลวงได้จ่ายค่าทดแทนที่ดินลดลงจากราคาค่าทดแทนเบื้องต้นโดยพิจารณาจาก ข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้ง และตามวงเงินงบประมาณตามรายละเอียดในรายงานการประชุมครั้งดังกล่าว

๕.๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๖/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๓ คณะกรรมการฯ ได้มีมติให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินทางสายนี้โดยใช้ฐานราคาเบื้องต้น โดยพิจารณาประกอบกับหลักเกณฑ์และ แนวทางที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วางไว้เดิม ในท้องที่จังหวัดนนทบุรี

๕.๓ ในการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ คณะกรรมการฯ ได้ปรับปรุงและวางแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนทางหลวงสายนี้ในท้องที่ จังหวัดนนทบุรี จำนวน ๖ ข้อ รายละเอียดปรากฏตามในรายงานการประชุมครั้งดังกล่าว

๖. ในการประชุมครั้งที่ ๓๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้พิจารณาวางแนวทางการกำหนดค่าทดแทนในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อ. บางใหญ่ จ. นนทบุรี สรุปได้ดังนี้

#### ๖.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดิน

๑) ที่ประชุมพิจารณาข้อมูลข้อเท็จจริงในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น กำหนดค่าทดแทนที่ดินในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ได้มีการจัดกลุ่มที่ดินออกเป็น ๖ กลุ่ม โดยในการจ่ายค่าทดแทน ทล. ได้ปรับลดค่าทดแทนที่ดินแต่ละกลุ่มลงจากค่าทดแทนเบื้องต้น ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย ค่าทดแทนเบื้องต้น และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้ว เห็นว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย และค่าทดแทนเบื้องต้น มีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามรายละเอียด ดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ ๑ ที่ดินมีสภาพติดถนนทางหลวงชนบทหมายเลข ทข ๑๐๐๙ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๑๐,๖๐๐ บาท โดยปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินกลุ่มนี้ให้เป็นราคาสูงคือ ๕,๒๕๐ บาท เท่ากันทุกแปลงก่อนแล้วนำราคาเสนอขายที่ดินบริเวณ ใกล้เคียงที่มีราคาเสนอขายในตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท และ ๑๒,๕๗๖ บาท มาหาค่าเฉลี่ยโดยนำมาบวกกัน แล้วหารด้วย ๒ ได้เท่ากับ ๑๑,๒๘๘ บาท แล้วปรับลดราคาต่อตารางวา ๒๐% จะได้ ๙,๐๓๐ บาท บวกด้วยเหตุ และวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพิ่มอีก ๑๗% เท่ากับ ๑๐,๕๖๕ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรม แก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน โดยปิดเศษขึ้นแล้วกำหนด หลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ในราคาตารางวาละ ๑๐,๖๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๒ - ๔ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๗,๓๗๑ บาท ประมาณ ๑.๔ - ๒.๘ เท่า

ที่ดินกลุ่มที่ ๒ ...



ที่ดินกลุ่มที่ ๒ ที่ดินติดถนนเลียบบคลอง คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๗,๓๐๐ บาท โดยนำราคาประกาศขายที่ดินที่มีสภาพทำเลอยู่ติดถนนเลียบบคลองเหมือนกันมาพิจารณา ซึ่งที่ดินกลุ่มนี้ราคาประกาศขาย ๘,๐๐๐ บาท และ ๗,๕๐๐ บาท เมื่อนำมาหาค่าเฉลี่ยโดยบวกกันแล้วหารด้วย ๒ จะได้  $๘,๐๐๐ + ๗,๕๐๐ = ๑๕,๕๐๐$  หารด้วย ๒ เท่ากับ ๗,๗๕๐ แล้วนำมาปรับลดราคาต่อรองลง ๒๐% เท่ากับ ๖,๒๐๐ บาท บวกด้วยเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอีก ๑๗% จะได้ ๗,๒๕๖ บาท และเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ในราคาตารางวาละ ๗,๓๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๑.๘ - ๓.๗ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๖,๐๘๑ บาท ประมาณ ๑.๕ - ๓.๑ เท่า

ที่ดินกลุ่มที่ ๓ ที่ดินจัดสรร คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท โดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ประกาศใช้ในปี ๒๕๕๑ ราคาตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ราคาตารางวาละ ๓,๕๐๐ บาท ซึ่งจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปีปัจจุบัน ๒๕๕๙-๒๕๖๐ เพิ่มจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๑ ขึ้นมา ๕๐๐ บาท คิดเป็น ๑๖.๖๗% และจากการที่ดินกลุ่มนี้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในปี ๒๕๓๘ ในราคาตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท ถ้านับระยะเวลาจนถึงปัจจุบันก็ ๒๐ ปี แล้ว ถ้าดูจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในปี ๒๕๕๑ กับปีปัจจุบัน (๒๕๕๙-๒๕๖๒) เพิ่มขึ้น ๑๖.๖๗% ถ้านำมาปรับเพิ่มจากราคา ๘,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายในปี ๒๕๓๘ เพียง ๑๖.๖๗% ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม คณะกรรมการฯ จึงได้มีมติกำหนดราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มที่ ๓ โดยนำราคาซื้อขายตารางวาละ ๘,๐๐๐ บาท มาปรับเพิ่มอีก ๕๐% จะได้ ๑๒,๐๐๐ บาท และนำเหตุและวัตถุประสงค์ที่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนไม่สามารถเชื่อมทางได้มาปรับเพิ่มอีก ๑๗% จะได้ ๑๔,๐๔๐ บาท และเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรม คณะกรรมการฯ จึงมีมติเอกฉันท์กำหนดราคาหลักการค่าทดแทนที่ดินกลุ่มนี้ ในราคาตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๔.๐ - ๔.๖ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท ประมาณ ๔.๐ - ๔.๖ เท่า

ที่ดินกลุ่มที่ ๔ ที่ดินมีทางเข้า - ออก คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๖,๓๐๐ บาท โดยนำราคาประกาศขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลเหมือนกันมาพิจารณา ซึ่งที่ดินกลุ่มนี้มีราคาประกาศขายจำนวน ๑ แปลง ในราคาตารางวาละ ๖,๗๐๐ บาท แล้วนำมาปรับลดราคาต่อรองลง ๒๐% ได้ ๕,๓๖๐ บาท บวกด้วยเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพิ่มอีก ๑๗% เท่ากับ ๖,๒๗๑ บาท แต่เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นเป็น ๖,๓๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๒.๔ - ๔.๒ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๕,๕๒๘ บาท ประมาณ ๒.๑ - ๓.๖๘ เท่า

ที่ดิน ...

1/18/08

ที่ดินกลุ่มที่ ๕ ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๓,๘๐๐ บาท โดยนำราคาค่าทดแทนที่ดินของกลุ่มที่ ๔ ที่ดิน มีทางเข้า - ออก มาปรับลดลง ๔๐% เนื่องจากคณะกรรมการฯ ได้เห็นว่าที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก ในการซื้อขายราคาของที่ดินย่อมถูกกว่าที่ดินมีทางเข้า - ออก เมื่อปรับลดลง ๔๐% ได้เท่ากับ ๓,๗๘๐ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติเอกฉันท์ให้ปรับเป็น ๓,๘๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๒.๕ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๓,๓๑๖ บาท ประมาณ ๒.๒๑ เท่า

ที่ดินกลุ่มที่ ๖ ที่ดินที่มีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาตารางวาละ ๓,๒๐๐ บาท โดยคณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นว่าที่ดินมีสภาพเป็นทางไม่มีมูลค่าในตัวเอง แต่ไปเพิ่มมูลค่าให้ที่ดินที่อยู่ติดทาง และในการประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ดินที่มีสภาพเป็นทางจะมีราคาครึ่งหนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินที่อยู่ติดทาง คณะกรรมการฯ จึงนำราคาของที่ดินที่อยู่ติดทางในกลุ่มที่ ๔ มาปรับลดลง ๕๐% เพื่อกำหนด เป็นราคาหลักการค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นทาง ซึ่งที่ดินอยู่ติดทางส่วนบุคคล คณะกรรมการฯ ได้กำหนดราคาตารางวาละ ๖,๓๐๐ บาท นำมาปรับลดลง ๕๐% จะได้ ๓,๑๕๐ บาท เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ปรับเป็น ๓,๒๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๑.๐ - ๒.๑ เท่า และสูงกว่าค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (ราคาที่ ทล. ถือจ่าย) ตารางวาละ ๒,๗๖๔ บาท ประมาณ ๐.๙๒ - ๑.๘๔ เท่า

๒) ที่ประชุมได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าการกำหนดค่าทดแทนในท้องที่จังหวัดนนทบุรี ที่ประชุมได้วางหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนไว้แล้ว โดยเห็นว่าค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นซึ่งแต่งตั้งตาม พ.ร.ฎ. ฉบับใหม่ (ประกาศใช้บังคับเมื่อ ๑๒ ต.ค. ๒๕๖๐) กำหนดค่าทดแทน โดยได้พิจารณาเทียบเคียงจากสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนและที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับท้องที่ที่ถูกเวนคืน และกำหนดค่าทดแทนที่ดินแบ่งเป็น ๖ กลุ่ม ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นซึ่งแต่งตั้งตาม พ.ร.ฎ. ฉบับเดิม (ประกาศใช้บังคับเมื่อ ๑๐ ก.ย. ๒๕๕๖) ได้วางไว้ และต่อมา ทล.ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินทั้ง ๖ กลุ่มดังกล่าว โดยปรับลดค่าทดแทนที่ดินบางกลุ่มลงจากราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดตามวงเงินงบประมาณ เมื่อพิจารณาที่มาและองค์ประกอบของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ซึ่งมีผู้แทนและผู้บริหารท้องถิ่นที่แนวเวนคืนตัดผ่านเป็นกรรมการอยู่ด้วย คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจึงถือเป็นผู้ที่ทราบข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับสภาพทำเลที่ตั้งและข้อเท็จจริงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นอย่างดี ค่าทดแทนเบื้องต้นจึงเป็นราคาที่สะท้อนข้อเท็จจริงและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน และเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แบบรายแปลง ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ของที่ดินที่ถูกเวนคืน จึงเหมาะสมแล้ว ประกอบกับข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินบางแปลง ในแต่ละกลุ่มดังกล่าวมีสภาพทำเลที่ตั้งเป็นที่ดินไม่ติดทาง แต่ได้รับประโยชน์จากการกำหนดค่าทดแทนแบบรายกลุ่มดังกล่าวซึ่งเป็นค่าทดแทนที่สูงกว่าค่าทดแทนตามสภาพทำเลที่แท้จริงของที่ดินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้แบบรายกลุ่มดังกล่าว จึงเป็นคุณต่อผู้ถูกระงับมากแล้ว เห็นควรยืนราคาตามมติของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ตามหลักเกณฑ์และแนวทางเดิมที่ได้วางไว้แล้ว ปรากฏรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

นส. ณ



| ลำดับที่ | กลุ่ม ระหว่าง - กม.<br>สภาพทำเล และที่ตั้ง<br><br>หมายเลขแปลง                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ราคาประเมิน<br>ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๖๒<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | ค่าทดแทนตาม<br>สัญญาซื้อขาย<br>(ราคา ที่ทล.จ่าย)<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการ<br>กำหนดราคา<br>เบื้องต้น<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการ<br>พิจารณาอุทธรณ์    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ๑.       | ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่<br>จังหวัดนนทบุรี<br><u>กลุ่มที่ ๑</u> ที่ดินติดติดถนนทางหลวงชนบท<br>หมายเลข ทพ ๑๐๐๙<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๑๓๘,<br>๑๓๙, ๑๔๐, ๑๔๑, ๑๔๓-๑๔๔<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R. O. W. ๔๙๖, ๔๙๗,<br>๔๙๘, ๕๙๖, ๕๙๗, ๕๙๘, ๕๙๙, ๖๐๑-๖๐๗,                                                                                                                | ๒,๖๐๐ - ๕,๒๕๐                                        | ๗,๓๑๗                                                                   | ๑๐,๖๐๐                                                      | ยื่นราคาตามมติ<br>กก. เบื้องต้น |
| ๒.       | <u>กลุ่มที่ ๒</u> ที่ดินติดถนนเลียบบคลอง<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๒, ๓, ๕-๑๒, ๑๖, ๑๗,<br>๒๓-๒๗, ๓๒, ๓๔-๓๖, ๓๘, ๓๙, ๔๓, ๖๗, ๘๔,<br>๘๙-๙๑, ๙๓-๙๗, ๙๙-๑๐๑, ๑๐๖, ๑๑๔, ๑๑๘,<br>๑๒๐, ๑๒๒, ๑๒๔-๑๓๗<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R. O. W. ๔๔๘, ๔๔๙,<br>๔๕๑-๔๕๘, ๔๖๒, ๔๖๓, ๔๖๙-๔๗๓, ๔๗๘,<br>๔๘๐-๔๘๒, ๔๘๔ -๔๘๕, ๔๙๙, ๕๒๕, ๕๔๒,<br>๕๔๗-๕๔๙, ๕๕๑-๕๕๕, ๕๕๗-๕๕๙, ๕๖๔,<br>๕๗๒, ๕๗๖, ๕๗๘, ๕๘๐, ๕๘๒-๕๙๕ | ๑,๕๐๐ - ๔,๓๕๐                                        | ๖,๐๘๑                                                                   | ๗,๓๐๐                                                       |                                 |
| ๓.       | <u>กลุ่มที่ ๓</u> ที่ดินจัดสรร<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๖๐, ๑๐๓-๑๐๕, ๑๐๗-<br>๑๑๓, ๑๑๕, ๑๑๗, ๑๑๙<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๕๑๘, ๕๖๑-๕๖๓,<br>๕๖๕-๕๗๑, ๕๗๓, ๕๗๕, ๕๗๗,                                                                                                                                                                                                           | ๓,๐๕๐ - ๓,๕๐๐                                        | ๑๔,๑๐๐                                                                  | ๑๔,๑๐๐                                                      |                                 |
| ๔.       | <u>กลุ่มที่ ๔</u> ที่ดินมีทางเข้า - ออก<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๕, ๑๙-๒๒, ๒๔-๓๑,<br>๓๓, ๔๔-๕๙, ๖๑-๖๖, ๖๘-๗๔, ๗๖-๘๓, ๘๕-<br>๘๘<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๖๑, ๔๖๕-๔๖๘,<br>๔๗๕-๔๗๗, ๔๘๓, ๕๐๒-๕๑๗, ๕๑๙-๕๒๔,<br>๕๒๗-๕๓๒, ๕๓๔-๕๔๑, ๕๔๓-๕๕๕                                                                                                                                      | ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐                                        | ๕,๕๒๘                                                                   | ๖,๓๐๐                                                       |                                 |

Not an

| ลำดับที่ | กลุ่ม ระหว่าง - กม.<br>สภาพทำเล และที่ตั้ง<br>หมายเลขแปลง                                                                                                     | ราคาประเมิน<br>ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๖๒<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | ค่าทดแทนตาม<br>สัญญาซื้อขาย<br>(ราคา ที่ทล.จ่าย)<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการกำหนด<br>ราคาเบื้องต้น<br>บาท/วา <sup>๒</sup> | คณะกรรมการ<br>พิจารณาอุทธรณ์    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ๕.       | <u>กลุ่มที่ ๕</u> ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๑, ๔, ๑๓, ๑๔, ๑๘,<br>๔๘<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๔๗, ๔๕๐,<br>๔๕๙, ๔๖๐, ๔๖๔, ๕๕๖           | ๑,๕๐๐                                                | ๓,๓๑๖                                                                   | ๓,๘๐๐                                                   | ยื่นราคาตามมติ<br>กก. เบื้องต้น |
| ๖.       | <u>กลุ่มที่ ๖</u> ที่ดินถนนส่วนบุคคล<br>ที่ดินแปลงหมายเลข ๒๘, ๓๓, ๗๕, ๙๒,<br>๑๑๖, ๑๒๑, ๑๒๓, ๑๔๒<br>ที่ดินแปลงหมายเลข R.O.W. ๔๗๔/๑,<br>๔๗๙, ๕๓๓, ๕๕๐, ๕๘๑, ๖๐๐ | ๑,๕๐๐ - ๓๐๐๐                                         | ๒,๗๖๔                                                                   | ๓,๒๐๐                                                   |                                 |

#### ๖.๒ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย มีความเห็นสรุปได้ดังนี้

๑) คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาหลักการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๓.๑.๒ ซึ่งมีแนวทางว่า

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นมีราคาลดลง ให้ กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคา ลดลงได้แก่ ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เช่น

๑. ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง
๒. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบก่อสร้างเป็นทางยกระดับ
๓. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน แยกออกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาใน ภาพรวมแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน
๔. ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยม หรือ สี่เหลี่ยมคางหมู
๕. ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
๖. ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
๗. ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนนซอย หรือ เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือการเข้าออกสู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม

๘. ที่ดิน ...

๑๙



๘. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น (Sight Distance)

๙. ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลงสะพาน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ก็เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนเนื่องจากสภาพที่ดินด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัด เมื่อได้พิจารณาข้อกฎหมาย ระเบียบ และแนวทางที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อเท็จจริงต่างๆ แล้ว จึงกำหนดราคาที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงตามแนวทางของกระทรวงคมนาคมข้างต้น โดยกำหนดว่าหากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่ง เห็นควรกำหนดราคาเพิ่มให้ ๑๐% ของราคาที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน แต่หากเข้าหลักเกณฑ์มากกว่าห้าข้อขึ้นไป กำหนดเพิ่มให้ไม่เกิน ๕๐% ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ จะพิจารณาว่าที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงเป็นรายแปลง และมีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงตามแนวทางคู่มือกำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม โดยกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๑ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๒. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๒ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ร้อยละ ๒๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๓. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๓ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๔. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๔ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ร้อยละ ๔๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๕. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม ๕ ข้อ กำหนดเพิ่มให้ร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๖. ที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงคมนาคม มากกว่า ๕ ข้อ (๖ - ๙ ข้อ) กำหนดเพิ่มให้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

เนื่องจากทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี เดิมได้มีการตั้งงบประมาณเงินค่าเวนคืนไว้ ๕,๔๒๐ ล้านบาท แต่เมื่อได้มีการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแล้ว ปรากฏว่าเงินค่าเวนคืนที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น ๑๙,๗๓๗ ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าเดิม ๓ - ๔ เท่าตัว ในส่วนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๙ ข้อ ตามคู่มือกระทรวงคมนาคม กรมทางหลวงจึงเห็นว่าไม่ควรจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือ หากที่ดินส่วนที่เหลือ หากราษฎรเห็นว่าที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายก็ให้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมาย

Ans on

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ร่วมกันพิจารณาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาดลดลงแล้ว เห็นว่าควรที่จะกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามคู่มือแนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของกระทรวงคมนาคม ที่ประชุมจึงมีมติให้กำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือไว้เหมือนเดิม แต่แก้ไขหลักเกณฑ์เดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ ร้อยละ ๑๐ เป็น ร้อยละ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ แต่รวมแล้วไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของเงินค่าทดแทนที่ได้รับส่วนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจะกำหนดให้เท่าใดก็ได้ให้ดูข้อเท็จจริงแต่ละแปลง และคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ตามแนวทางคู่มือกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคมเช่นเดิม โดยแต่ละข้อกำหนดให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ แต่รวมแล้วไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของเงินค่าทดแทนที่ได้รับ

๒) ที่ประชุมได้พิจารณาแนวทางของกระทรวงคมนาคม, แบบก่อสร้างทาง และข้อเท็จจริงตามที่ผู้อุทธรณ์ได้อุทธรณ์ความเสียหายอันเกิดจากการก่อสร้างทางสายมอเตอร์เวย์ ซึ่งเป็นทางปิดจะเห็นได้ว่าการก่อสร้างทางสายดังกล่าวเป็นการขยายเขตทาง และเป็นทางตัดใหม่การกำหนดหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นยังกำหนดค่าเสียหายของที่ดินยังไม่ครอบคลุมถึงสภาพความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืนที่แท้จริง เช่น ที่ดินบางแปลงถูกเวนคืนหมด คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไม่ได้กำหนดค่าเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ในขณะที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน แต่ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนกลับได้รับค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาดลดลง หรือที่ดินบางแปลงถูกเวนคืนแล้ว มีที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเป็นจำนวนมากกลับได้รับค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาดลดลง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนในสายทางดังกล่าว จึงเห็นควรพิจารณาความเสียหายของผู้อุทธรณ์เป็นรายๆ ไป โดยพิจารณาเรื่องที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนใช้ประโยชน์ได้จำกัดหรือไม่ หรือที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปแบบเป็นเช่นใด เช่น เป็นสามเหลี่ยมชายธง หรือเหลือที่ดินเป็น ๒ ผืน แต่มีรูปแบบถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๓ ที่ประชุมมีมติวางหลักเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาการพิจารณาค่าทดแทน ดังนี้

ข้อ ๑. ที่ดินที่ถูกเวนคืนจำนวนไม่มากหรือที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้เท่ากับราคาที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ ซึ่งเป็นราคาที่เป็นคุณแก่ผู้ถูกเวนคืนมากแล้ว

ข้อ ๒. ถูกเวนคืนหมด ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๕๐%

ข้อ ๓. ถูกเวนคืนแล้ว ส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ได้จำกัด ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๓๕%

ข้อ ๔. ถูกเวนคืนตั้งแต่ครั้งหนึ่งขึ้นไป ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๒๕%

ข้อ ๕. ที่ดินที่ถูกเวนคืน ทำให้เข้าออกได้ไม่สะดวกเหมือนเดิม หรือทำให้เข้าออกไม่ได้ ให้เพิ่มค่าเสียหายไม่เกิน ๓๕%

ข้อ ๖. ที่ดินนอกเหนือจาก ๑ - ๕ ให้พิจารณาเป็นราย ๆ ไป

ทั้งนี้ ...

Ans on



ทั้งนี้ ก. หากผลการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนน้อยกว่าราคา  
ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นควร  
ยืนราคาตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนไว้

ข. หากผลการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนมากกว่าราคา  
ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นควรให้  
ผู้อุทธรณ์ได้รับราคาค่าทดแทนเพิ่มจากราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือ  
หากผู้อุทธรณ์ได้ร้องขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน  
และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับดังกล่าว  
หักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนั้นๆ  
เพื่อมิให้มีการจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าว มีความซ้ำซ้อนและเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า ทางหลวงสายนี้ได้วาง  
หลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนไว้แล้วจำนวน ๖ ข้อ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนตามแนวทางที่  
ได้วางไว้ดังกล่าว โดยในการกำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้พิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงของ  
สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน ข้อมูลการกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น  
การจ่ายค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขายในแต่ละรายการของ ทล. สภาพความเสียหายของที่ดินที่ถูกเวนคืน ค่าขอ  
อุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์ ซึ่งจากข้อเท็จจริง หลักเกณฑ์และ  
แนวทางดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จะได้รับค่าทดแทนตามตาราง ดังนี้

Not an

| ชื่อ - นามสกุล<br>เอกสารสิทธิ์ ตำบล<br>ระยะ กม.<br>เนื้อที่/เวนคืน=คงเหลือ (ไร่)<br>คำขออุทธรณ์                                                                                    | วันที่รับเงิน<br>วันที่รับอุทธรณ์<br>จำนวนวัน | (๑) ราคา กก.เบื้องต้น (บาท/วา)<br>(๒) ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง (บาท/วา)<br>(๓) ค่าทดแทนตามสัญญาซื้อขาย (บาท/วา)<br>(๔) ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง (บาท/วา)<br>(๕) เงินเพิ่มร้อยละ ๒ ในสัญญาซื้อขาย (บาท) | คณะกรรมการพิจารณา<br>อุทธรณ์ฯ กำหนดราคา<br>(บาท/วา)<br>หลักเกณฑ์ของ<br>คณะกรรมการ | ราคาประเมิน<br>รายละเอียดของ<br>กรรมสิทธิ์<br>ปี ๕๙ - ๖๒<br>(บาท/วา)                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นางสาวอิศราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์สงสุข<br>ฉ. ๔๔๐๓๑ (๕๗๓)<br>ต.บ้านใหม่ (ศิษะเขือก)<br>อ.บางใหญ่ จ. นนทบุรี<br>กม. ๑๑+๒๖๐ - ๑๑+๒๘๔<br>๐-๐-๙๐/๐-๐-๘๑<br>= ๐-๐-๐๙ | ๘ ก.ย. ๖๕<br>๓ ต.ค. ๖๕<br>๒๕ วัน              | (๑) ๑๔,๑๐๐ , กลุ่ม ๓<br>(๒) ๒,๑๑๕ (๑๕%)<br>(๓) ๑๔,๑๐๐<br>(๔) ๒,๑๑๕ (๑๕%)<br>(๕) ไม่ตกลงทำสัญญา                                                                                                                 | ๒๑,๑๕๐<br>ข้อ ๖<br>ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ข.                                          | ๓,๕๐๐<br>- คำขอให้จัดซื้อที่ดิน<br>ส่วนที่เหลือ ให้แจ้ง<br>ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอ<br>ต่อเจ้าหน้าที่เวนคืน<br>โดยตรง ตามมาตรา<br>๓๔ แห่ง พ.ร.บ.<br>ว่าด้วยการเวนคืนฯ<br>พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป |

**คำขออุทธรณ์** ขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒๒,๐๐๐ บาท และขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลืออีก ๙ ตารางวา ซึ่งไม่สามารถนำไปสร้างที่อยู่อาศัยได้

**เหตุผล** ๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๔๐๓๑ ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๒๒,๐๐๐ บาท นั้น ไม่อาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามคำขอของผู้อุทธรณ์ได้ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนอยู่ในกลุ่มที่ ๓ ที่ดินจัดสรร ตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท ที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงตารางวาละ ๒,๑๑๕ บาท ข้อเท็จจริงปรากฏว่าถูกเวนคืนแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่เหลือเพียง ๙ ตารางวา ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงถือเสมือนว่าถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง ได้รับความเสียหาย จึงเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายกรณีที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลงให้อีก ๕๐% จากตารางวาละ ๑๔,๑๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๒๑,๑๕๐ บาท

๒. คำขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ให้แจ้งผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่เวนคืนโดยตรง ตามมาตรา ๓๔ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป

ทั้งนี้ หากผู้อุทธรณ์ได้ร้องขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับดังกล่าวหักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนั้นๆ เพื่อมิให้มีการจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าว มีความซ้ำซ้อนและเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

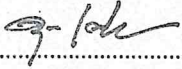
**มติที่ประชุม** ๑. รับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์นางสาวอิศราภรณ์ สาธิตภาณุวัฒน์ และนางพัทธนันท์ ทรัพย์สงสุข รายละเอียดตามตารางข้างต้น

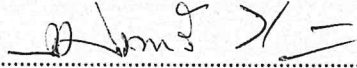
๒. คำขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ให้แจ้งผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่เวนคืนโดยตรง ตามมาตรา ๓๔ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไป

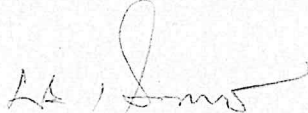
*Prof. ...*



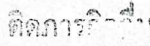
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ  
เวนคืนและ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

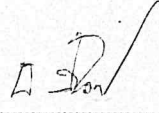
ลงชื่อ .....  ..... ประธานกรรมการ  
(นางสาวดุจดาว เจริญผล)

ลงชื่อ .....  ..... รองประธานกรรมการ  
(นายระพีพันธ์ จารุตุล)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายบัญชา เรือนทิพย์)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายโสภณวิชญ์ มณีโรจน์)

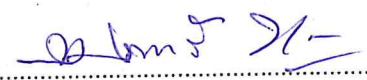
ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นางสาวมาลีรัตน์ เลิศสุวรรณกุล)

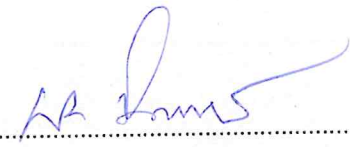
ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายธงชัย จินตนาวงศ์)

ลงชื่อ ...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ  
เวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ .....  ..... ประธานกรรมการ  
(นางสาวจุฑา จรรย์ผล)

ลงชื่อ .....  ..... รองประธานกรรมการ  
(นายระพีพันธ์ จารุดล)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายบัญชา เรือนทิพย์)

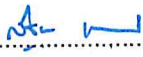
ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายโสภณวิชญ์ มณีโรจน์)

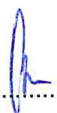
ลงชื่อ ..... **ติดภารกิจอื่น** ..... กรรมการ  
(นางสาวมาลีรัตน์ เลิศสุวรรณกุล)

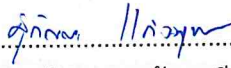
ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายธงชัย จินตนาวงศ์)

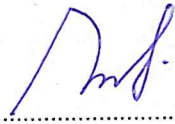
ลงชื่อ ...



ลงชื่อ .....  ..... กรรมการ  
(นายณัฐพล ทิพยมณฑรี)

ลงชื่อ .....   ..... กรรมการ  
(นางกุสุมาลย์ ใจเพื่อแผ่)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการและเลขานุการ  
(นางสาวสุกัญญา แก้วมุขดี)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ  
(นายกอบชัย ขวัญมงคล)

ลงชื่อ .....  ..... กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ  
(นางสาวอังคณา อานนท์)