



ด่วนมาก

รพค.อธิรัฐ 185
วันที่ 31 ธ.ค. 66
เวลา 18.45

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงคมนาคม
เลขรับ 906
วันที่ 31 ธ.ค. 66
เวลา 11.53

รพค.(อร.) 521
วันที่ 27 ธ.ค. 66
เวลา 16.04 น.
15.06.66

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอู่รถยนต์เงินค่าทดแทน โทร ๐ ๒๒๘๓ ๓๑๔๒, ๓๑๔๒

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๘๔ วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านหนองบัวศาลา ตอนบ้านพระพุทธ - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) รายงานางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด

เรียน รพค.(อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออู่รถยนต์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านหนองบัวศาลา ตอนบ้านพระพุทธ - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) รายงานางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออู่รถยนต์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอู่รถยนต์ฯ มีมติรับอู่รถยนต์ของผู้อู่รถยนต์รายงานางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด เนื่องจากยื่นอู่รถยนต์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อู่รถยนต์ รายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) ระยะ กม.	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอู่รถยนต์ (จำนวนวัน)	ราคาประเมิน ปี ๕๙-๖๒ ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อู่รถยนต์ฯ มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)
๑.	ด.หนองงูเห่าล้อม อ.เฉลิมพระเกียรติ จ.นครราชสีมา นางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด โฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒) ๒-๒-๔๙.๙ / ๐-๑-๕๕.๕ = ๒-๐-๙๓.๕ กม. ๑๑+๙๒๕ - กม. ๑๑+๙๗๙	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือให้
๒.	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อู่รถยนต์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อู่รถยนต์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน โฉนดเลขที่ ๗๙๒๒ (ท.๓๗๓) ๕-๐-๒๐.๔ / ๐-๐-๘๑.๒ = ๕-๓-๓๙.๒ กม. ๑๒+๑๓๙ - กม. ๑๒+๑๗๕	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือให้
	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์				

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) ระยะ กม.	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ (จำนวนวัน)	ราคาประเมิน ปี ๕๙-๖๒ ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)
๓.	โฉนดเลขที่ ๗๙๒๑ (ท.๓๗๔) ๗-๒-๒๔.๓ / ๔-๓-๙.๕ = ๒-๓-๑๔.๘ กม. ๑๒+๐๐๒ - กม. ๑๒+๒๖๙ ซ้ายทางเหลือ ๐-๑-๓๔.๗ ไร่ ขวาทางรูปสามเหลี่ยมแปลงเล็ก เหลือ ๐-๐-๓๖.๒ ไร่ ขวาทางแปลงใหญ่ เหลือ ๒-๑-๔๓.๙ ไร่	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งซ้ายทางให้ ตารางวาละ ๓๒๐ บาท และกำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งขวาทาง รูปสามเหลี่ยมแปลงเล็กให้ ตารางวาละ ๘๐๐ บาท โดยไม่กำหนดค่าทดแทน สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ฝั่งขวาทางแปลงใหญ่ให้
สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน					
๔.	โฉนดเลขที่ ๗๙๓๙ (ท.๓๗๕) ๑๖-๓-๒๒.๖ / ๓-๒-๙.๕.๒ = ๑๓-๐-๒๓.๔ กม. ๑๒+๐๔๕ - กม. ๑๒+๒๒๒	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือให้
สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน					

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง
ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน
ไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับ
อุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก
คณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณี...

๖

ลงนามแล้ว



(นายไพโรจน์ งามจรัส)

ผอ.

๑ ๕ ก.พ. ๒๕๖๖

๗) สักนาเขียน อพท./แล้ว (๓๒๐ ก.พ.๖๖)

เพื่อไปรุดทราบ และดำเนินการตาม
คำวินิจฉัยของ สหค. ตาม (๔) ต่อไปด้วย



(นายไพโรจน์ งามจรัส)

ผู้อำนวยการกองอัตรากำลังทดแทน

๑ ๗ ก.พ. ๒๕๖๖

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอิทธิรัฐ รัตนเศรษฐ) เพื่อพิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์รายนางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๕ ได้มีมติรับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อุทธรณ์รายดังกล่าวข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผออ. ลงนามในหนังสือแจ้งผลการพิจารณา ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้ง ทล. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป



(นายไพโรจน์ งามจรัส)

เรียน รปค.(อร.)

- มีหนังสือขอความเห็นคณะกรรมการฯ ไปข้อ ๑.

- ลงนามฯ ตามข้อ ๒.

(๓)

เรียน รชค. (นายอิทธิรัฐ รัตนเศรษฐ)

เพื่อโปรดพิจารณา ตามที่ กอ.เสนอ

ในข้อ ๑. และข้อ ๒. เพื่อดำเนินการต่อไป.

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน



(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)

อชบ.รก.รปค.(อร.)

๓๐ ม.ค. ๒๕๖๖

(๕) เรียน ผออ.

ผออ.

- เพื่อทราบตาม(๕)

- ดำเนินการต่อไป.



(นายจิรุตม์ วิศาลจิตร)

อชบ.รก.รปค.(อร.)

๑๕ ก.พ. ๒๕๖๖



(นายอิทธิรัฐ รัตนเศรษฐ)

รชค. ปฏิบัติราชการแทน

รวค.

๑๔ ก.พ. ๒๕๖๖

นางสาวบุรุษ ศรีสุรต

พน.สรค.
๑๕ ม.ค. ๒๖

๑๗ ๒๗ ม.ค. ๖๖

๒๒ ม.ค. ๖๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๓ ๓๑๔๒

ที่ กพอ.(๒) / ๗ / ๒๕๖๖

วันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ – บ้านหนองบัวศาลา ตอนบ้านพระพุท – บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) รายงานงุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ – บ้านหนองบัวศาลา ตอนบ้านพระพุท – บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) รายงานงุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บังจันอัด นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว สรุปความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม สรุปได้ว่าไม่พอใจราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด จึงขอให้เพิ่มค่าทดแทนเพื่อความเป็นธรรม (รายละเอียดดังปรากฏตามตารางด้านล่าง)

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดการกรณีสิทธิ

๑. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านพระพุท – บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) ระหว่าง กม.๑+๑๒๑.๓๖๒ – กม.๑๓+๓๐๐.๐๐๐ รวมระยะทางประมาณ ๑๒.๑๗๘ กิโลเมตร รวมบริเวณทางแยกต่างระดับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ และสายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา เป็นทางหลวงแผ่นดินแนวใหม่ตลอดสาย ขนาด ๔ ช่องจราจร แบบแบ่งแยกทิศทางจราจร ไป – กลับ กำหนดการเวนคืนเขตทางหลวงทั่วไปกว้าง ๘๐.๐๐ เมตร และบริเวณทางแยกต่างระดับเขตทางตามแบบก่อสร้าง เป็นส่วนหนึ่งของโครงการทางหลวงสายหลักเร่งรัด ๔ ช่องจราจร เพื่อระบายการจราจรที่คับคั่งในตัวเมืองนครราชสีมา และเพิ่มประสิทธิภาพทางหลวง แนวทางหลวงผ่านท้องที่จังหวัดนครราชสีมา รวม ๒ อำเภอ ดังนี้

(๑) ตำบลพระพุท ตำบลท่าช้าง และตำบลหนองงูเหลือม อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา

(๒) ตำบลโตนด และตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา

๒. พระราช...

๒. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านหนองบัวศาลา ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

๓. กรมทางหลวงอนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินและแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมือง นครราชสีมา ตอนบ้านพระพุทธรูป - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔ ระหว่าง กม.๑+๑๒๑.๓๖๒ - กม.๑๓+ ๓๐๐.๐๐๐) เมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ สด.๔/๒๕๑ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

๔. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓ เพื่อพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน โดยนำรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ระเบียบกรมทางหลวง ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักกฤษฎีกาเงินค่าทดแทนที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มาเป็นหลักเกณฑ์ประกอบการ พิจารณาเพื่อกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน โดยมีมาตรา ๖๖ และมาตรา ๖๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นบทเฉพาะกาลรองรับ มาบังคับใช้โดยอนุโลม โดยมาตรา ๖๖ บัญญัติว่า “บรรดาระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไป เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” และมาตรา ๖๘ บัญญัติว่า “บทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีได้อ้างถึง กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึงพระราชบัญญัตินี้” โดยร่วมกันพิจารณาข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริง ราคา จดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และราคาอื่นๆ สายทางใกล้เคียง ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของกรมธนารักษ์ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินและเหตุวัตถุประสงค์ของการเวนคืน บัญชีราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ บัญชีราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมือง นครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) ในการประชุมคณะกรรมการ กำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ และบัญชีราคาค่าทดแทนที่ดิน

ที่ถูกเวนคืน...



ที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านห้วยตะคร้อ - บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (Interchange)) ในการประชุม คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐ โดยเห็นว่าสภาพทำเลที่ตั้งที่ดิน ตลอดสายทาง มีลักษณะคล้ายคลึงกันและราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตลอดทั้งสายทางราคาใกล้เคียงกัน คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ดังนี้

๔.๑ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดิน ที่เวนคืน โดยคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

๑. ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา ๘ จำนวน ๔๙ แปลง ซึ่งเป็นราคาซื้อขายซึ่งจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนพระราชกฤษฎีกา มีผลใช้บังคับ

๒. ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ กำหนดให้เป็นไปตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในท้องที่อำเภอเฉลิมพระเกียรติ และอำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา ที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒)

๔. สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) ที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มี ทางเข้าออก ที่ดินดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ติดถนน อบจ. สายบ้านเกรา - บ้านโนน สมบูรณ์ ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ติดทางสาธารณประโยชน์ ติดทาง ขอย เหมือนสาธารณประโยชน์ คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีพัน คลองชลประทาน และที่ตาบอด

๕. เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านพระพุทธร - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) มีระยะทาง ประมาณ ๑๒.๑๗๘ เป็นทางหลวงแผ่นดินตัดใหม่ตลอดสาย ขนาด ๔ ช่องจราจร มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค

๖. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริง ราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และราคาอื่นๆ สายทางใกล้เคียง ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของกรมธนารักษ์ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ประกอบสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินและเหตุวัตถุประสงค์ของการเวนคืน และบัญชีราคาค่าทดแทน

ที่ดิน...



ที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ บัญชีราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ และบัญชีราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านห้วยตะคร้อ - บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (Interchange)) ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐ แล้วเห็นว่า สภาพทำเลที่ตั้งที่ดินตลอดสายทาง มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และเมื่อพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินปรากฏว่าตลอดสายทางมีราคาประเมินทุนทรัพย์ใกล้เคียงกัน ตามบัญชีแสดงราคาเปรียบเทียบ คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่า ควรกำหนดราคาเบื้องต้นตลอดสายทางในแต่ละหน่วยเท่ากัน และเมื่อพิจารณาราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบันเป็นราคาที่สำนักงานที่ดินนำมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น มีราคาต่ำมาก ไม่สะท้อนราคาซื้อขายที่แท้จริง ส่วนราคาซื้อขายที่ดิน จำนวน ๔๙ แปลง ที่มีการซื้อขาย ในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ - ๒๕๖๒ เป็นการซื้อขายที่ดินที่มีที่ตั้งติดทางสาธารณประโยชน์ ที่ดินติดเหมือนสาธารณประโยชน์ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ และที่ตาบอด โดยมีที่ดินจำนวน ๓๘ แปลง เมื่อนำราคาซื้อขายมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ รายแปลงของกรมธนารักษ์แล้ว เห็นว่ามีราคาต่ำกว่ามาก ไม่สะท้อนราคาซื้อขายที่แท้จริง และที่ดินจำนวน ๑๑ แปลง เมื่อนำราคาซื้อขายมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ รายแปลงของกรมธนารักษ์แล้ว เห็นว่าแตกต่างกันมาก ไม่ใช่ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๐ (๑) โดยคณะกรรมการฯ เห็นว่า ราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ และราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) เป็นราคาที่สมเหตุสมผลควรนำมาพิจารณา เนื่องจากสภาพทำเลที่ตั้งที่ดินตลอดสายทางทั้งสองตอน มีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ เป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) ส่วนใหญ่มีทางเข้าออก ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ติดถนน อบจ. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ติดทาง ขอย เหมือนสาธารณประโยชน์ คลองสาธารณะ คลองมะเตือ คลองสีฟัน คลองชลประทาน และที่ตาบอด

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้วจึงมีมติให้นำราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ และราคา

อสังหา...

๑๒ ๑

อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ถูกเวนคืนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) มาปรับใช้กับการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ดิน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบ้านพระพุทธร - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) ในทุกสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน ยกเว้น ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ คณะกรรมการฯ เห็นว่าเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน เห็นควรพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพและสภาพทำเลที่ตั้งที่ดินคล้ายกัน จึงนำค่าทดแทนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอน บ้านห้วยตะคร้อ - บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (InterChange) เป็นเป็นเส้นทางสายเดียวกันมีการเวนคืนที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ เพื่อสร้าง InterChange เช่นเดียวกันมาพิจารณา ซึ่งในการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นบริเวณที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ดังกล่าวนั้น ได้กำหนดค่าทดแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๙๘๓ , ๕๓๘๖ , ๕๘๒๔ , ๗๘๙๖ , ๓๕๑๐๓ , ๓๕๑๐๒ , ๓๕๑๐๑ , ๓๕๑๐๐ , ๓๕๐๙๙ , ๓๕๐๙๘ ราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท โดยที่ดินดังกล่าว มีสภาพที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกเวนคืน และสะท้อนความเป็นจริงของราคาที่ดินในปัจจุบัน จึงเห็นควรให้นำราคาค่าทดแทนดังกล่าวมาใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบ้านพระพุทธร - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) แต่เนื่องจากที่ดินที่ถูกเวนคืนบริเวณดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ มีความลึกของที่ดินมาก จึงเห็นควรกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นโดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์มาปรับใช้ โดยมีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ดินที่ติดทางหลวงหมายเลข ๒ ที่มีความลึกไม่เกิน ๔๐ เมตร ราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท และสำหรับแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนมีความลึกมากกว่า ๔๐ เมตร ให้กำหนดลดหลั่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนตลอดสายทางและทุกท้องที่แล้ว เห็นว่ามีสภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีทางเข้าออก ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ติดถนน อบจ. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ติดทางสาธารณประโยชน์ ติดทาง ซอย เหมืองสาธารณประโยชน์ คลองสาธารณประโยชน์ คลองมะเตือ คลองสีฟัน คลองชลประทาน และที่ตาบอด ดังนั้นจึงให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเป็นกลุ่มตามสภาพทำเลที่ตั้งโดยจัดหน่วยที่ดินเป็น ๖ หน่วย มีลำดับการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นจากหน่วยที่มีราคาต่ำสุดไปหาหน่วยที่มีราคาสูงสุด ดังนี้

ลำดับที่ ๑ หน่วยที่ ๖ ที่ดินตาบอด ของทุกกลุ่มตำบล และทุกอำเภอ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตารางวาละ ๕๖๒ บาท ซึ่งเป็นราคาที่คณะกรรมการฯ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) มีมติการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ กำหนด เนื่องจากเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน โดยราคาที่น่าสนใจมาพิจารณาประกอบด้วย

๑. ราคาที่จดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาขามทะเลสอ ปี ๒๕๕๘ ก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนมีผลใช้บังคับ จำนวน ๑ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๖๔๘๖ เนื้อที่ทั้งหมด ๕-๐-๒๓ ไร่ จดทะเบียนซื้อขาย เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ เป็นที่ดินเกษตรกรรม ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ราคา ๑,๕๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ตารางวาละ ๗๔๑.๔๗ บาท หรือไร่ละ ๒๙๖,๕๘๘.๐๐ บาท ปัจจุบันมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เป็นรายแปลง ตารางวาละ ๒๐๐.๐๐ บาท

๒. ราคาตามคำพิพากษาศาลปกครองคดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๗/๒๕๖๑ โฉนดเลขที่ ๑๓๕๑๑ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๘/๒๕๖๑ โฉนดเลขที่ ๑๐๓๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๘๐/๒๕๖๑ โฉนดเลขที่ ๑๕๒๕๒๒ และคดีหมายเลขแดงที่ ๑๙๓/๒๕๖๑ โฉนดเลขที่ ๗๕๔๒ ศาลมีคำพิพากษากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน ตารางวาละ ๓๘๔.๐๐ บาท เท่ากันทั้งสี่แปลง

ทั้งนี้ โดยสภาพทำเลที่ตั้งที่ดินทั้ง ๕ แปลง มีสภาพและที่ตั้งเป็นที่ราบลาดเหมือนกัน คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำราคาซื้อขาย ตารางวาละ ๗๔๑.๔๗ บาท และราคาค่าทดแทนที่ดิน ตามคำพิพากษา ตารางวาละ ๓๘๔.๐๐ บาท (๔ แปลงเท่ากัน) มาหาค่าเฉลี่ย ดังนี้

$$\frac{\text{ราคาซื้อขาย ตารางวาละ } ๗๔๑.๔๗ \text{ บาท} + \text{ตารางวาละ } ๓๘๔.๐๐ \text{ บาท}}{๒} = \frac{๑,๑๒๕.๔๗ \text{ บาท}}{๒}$$

ได้ค่าเฉลี่ยตารางวาละ = ๕๖๒.๗๓ บาท ตัดเศษทศนิยมออก เป็นตารางวาละ = ๕๖๒.๐๐ บาท

ลำดับที่ ๒ หน่วยที่ ๕ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีพื้น
เหมืองสาธารณประโยชน์ ของทุกกลุ่มตำบล และทุกอำเภอ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตารางวาละ ๑,๒๑๐.๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่คณะกรรมการฯ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) มีมติการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ กำหนด เนื่องจากเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน โดยราคาที่นำมาพิจารณาประกอบด้วยราคาตามคำพิพากษาศาลปกครองคดีหมายเลขแดงที่ ๙๐/๒๕๖๑ โฉนดเลขที่ ๖๗๕๔ ศาลมีคำพิพากษากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน ตารางวาละ ๑,๕๔๘.๐๐ บาท (๑,๒๐๙.๖๐ x ๒๘ %) มีสภาพและที่ตั้งติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คณะกรรมการฯ เห็นว่า เมื่อพิจารณาศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินแล้ว ที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ กับที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ แม้ที่ตั้งของที่ดินจะติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เหมือนกัน แต่ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินยังมีความแตกต่างกันพอสมควร คณะกรรมการฯ เห็นว่าควรนำราคาที่ดินที่ศาลปกครองมีคำพิพากษากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน ตารางวาละ ๑,๒๐๙.๖๐ x ๒๘ % โดยให้ตัดการปรับเพิ่มขึ้น ๒๘ % ออก เนื่องจากการปรับเพิ่มเป็นกรณีเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ จะได้ตารางวาละ ๑,๒๐๙.๖๐ บาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน ทั้งนี้ เห็นควรปิดเศษทศนิยมขึ้นและปรับให้เป็นจำนวนเต็ม คือ ตารางวาละ ๑,๒๑๐.๐๐ บาท

**ลำดับที่ ๓ หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์ (รยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง
คลองชลประทาน ของทุกกลุ่มตำบล และทุกอำเภอ**

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและ
เงินค่าทดแทน ตารางวาละ ๑,๕๑๒.๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่คณะกรรมการฯ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐
สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓)
ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวน
รอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓) มีมติการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓
เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ กำหนด เนื่องจากเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน โดยในการประชุม
ดังกล่าว คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เห็นว่า ราคาซื้อขาย หรือราคาอื่นๆ ในสายทางใกล้เคียง
ของที่ดินที่ติดทางสาธารณะประโยชน์ (รยนต์วิ่งสวนกันได้) ไม่มีราคาที่จะนำมาพิจารณา จึงนำราคาหลักการ
ค่าทดแทนที่ดิน ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ ราคาตารางวาละ ๑,๒๑๐.๐๐ บาท มาพิจารณา แต่เนื่องจาก
สภาพทำเลที่ตั้งที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ และที่ดินสาธารณะประโยชน์ (รยนต์วิ่งสวนกันได้) แตกต่างกัน
ดังนั้น ราคาค่าทดแทนควรจะแตกต่างกันไปตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน
กล่าวคือที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์ (รยนต์วิ่งสวนกันได้) ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ติดทาง ขอย
คลองสาธารณะ และเมื่อพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมูลค่าถนนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดมา
ปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมูลค่าถนนของที่ดินที่ติดทางสาธารณะประโยชน์กับราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามมูลค่าถนนของที่ดินที่ติดทาง ขอย มีค่าดัชนีส่วนต่างเท่ากับ ๑.๒๕ ($500 \div 400$) คณะกรรมการฯ
จึงมีมติให้นำราคาค่าทดแทนที่ดิน ตารางวาละ ๑,๒๑๐.๐๐ บาท คูณค่าดัชนีส่วนต่าง ๑.๒๕ ($1,210 \times 1.25$)
จะได้ตารางวาละ ๑,๕๑๒.๕๐ ตัดเศษทศนิยมออก เป็นตารางวาละ ๑,๕๑๒.๐๐ บาท

ลำดับที่ ๔ หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและ
เงินค่าทดแทน ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท และมีมติให้ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรแรก ในแปลงเดียวกัน ราคา
ตารางวาละ ๙๔๕ บาท ซึ่งเป็นราคาที่คณะกรรมการฯ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวน
รอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมครั้งที่
๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ กำหนด เนื่องจากเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน
โดยในการประชุมดังกล่าวคณะกรรมการฯ จึงควรนำราคาหลักการของที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์ (รยนต์
วิ่งสวนกันได้) ราคาตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท มาพิจารณาแต่เนื่องจากสภาพทำเลที่ตั้งแตกต่างกันไปตาม
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำราคาค่าทดแทน
ที่ดินตารางวาละ ๑,๕๑๒.๐๐ บาท คูณค่าดัชนีส่วนต่าง ๑.๒๕ (ที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์กับราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ตามมูลค่าถนนของที่ดินที่ติดทาง ขอย มีค่าดัชนีส่วนต่างเท่ากับ ๑.๒๕ ($500 \div 400$) จะได้ตารางวาละ
๑,๘๙๐ บาท และมีมติให้ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรแรก ในแปลงเดียวกัน ราคาตารางวาละ ๙๔๕ บาท

ลำดับที่ ๕...

๑๒ ๔

ลำดับที่ ๕ หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น – บ้านมะดัน

คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท และมีมติให้ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรแรก ในแปลงเดียวกัน ราคาตารางวาละ ๙๔๕ บาท ซึ่งเป็นราคาที่คณะกรรมการฯ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา – บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๓ เนื่องจากเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน โดยในการประชุมดังกล่าวคณะกรรมการฯ เห็นควรนำราคาหลักการของที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) ราคาตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท มาพิจารณาแต่เนื่องจากสภาพทำเลที่ตั้งแตกต่างกันไปตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น จึงมีมติให้นำราคาค่าทดแทนที่ดินตารางวาละ ๑,๕๑๒.๐๐ บาท คูณค่าดัชนีส่วนต่าง ๑.๒๕ (ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์กับราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมูลค่าถนนของที่ดินที่ติดทาง ขอย มีค่าดัชนีส่วนต่างเท่ากับ ๑.๒๕ ($500 \div 400$) จะได้ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท และมีมติให้ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรแรก ในแปลงเดียวกัน ราคาตารางวาละ ๙๔๕ บาท

ลำดับที่ ๖ หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้ว เห็นควรนำราคาค่าทดแทนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านห้วยตะคร้อ – บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (InterChang) ซึ่งเป็นเส้นทางเดียวกัน มีการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้าง InterChang ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ เช่นเดียวกับทางหลวงสายนี้ ซึ่งมีราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท และมีสภาพที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกเวนคืน นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงใหญ่ มีความลึกของที่ดินมากกว่าปกติ จึงเห็นควรให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์มาปรับใช้ในการกำหนดราคาที่ดิน ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดให้ที่ดินที่ติดทางหลวงหมายเลข ๒ ที่มีความลึกไม่เกิน ๔๐ เมตร ราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท สำหรับแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนมีความลึกมากกว่า ๔๐ เมตร การกำหนดราคาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติเป็นเอกฉันท์ให้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านพระพุทธร - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) ในท้องที่ตำบลท่าช้าง ตำบลพระพุทธร ตำบลหนองงูเหลือม อำเภอเฉลิมพระเกียรติ และตำบลโตนด ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา ดังนี้

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

๑.๑ ที่ดินติดถนนมีความลึกไม่เกินระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท

๑.๒ ที่ดินติดถนนมีความลึกเกินกว่าระยะ ๔๐ เมตร เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

หน่วยที่ ๒...

๘๕

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น – บ้านมะดัน ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท

๒.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท

๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ

๙๔๕ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา – บ้านโนนสมบูรณ์ ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท

๓.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท

๓.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ

๙๔๕ บาท

หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท

หน่วยที่ ๕ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเตือ คลองสีฟัน เหมือง สาธารณประโยชน์ ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท

หน่วยที่ ๖ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท

ดังนั้น การกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้น ควรแยกเป็นตำบลโดยนำราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้นที่คณะกรรมการฯ มีมติข้างต้นในแต่ละหน่วยมาใช้กับ สภาพที่ตั้งของที่ดินในแต่ละตำบล โดยกำหนดเป็นโซนจำนวน ๕ โซน ดังนี้

โซนที่ ๑ ตำบลท่าช้าง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา ระหว่าง กม. ๑+๑๒๑.๓๖๒ - กม. ๑+๒๐๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนในท้องที่ตำบลท่าช้าง อำเภอ- เฉลิมพระเกียรติ มีสภาพทำเลที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) และที่อยู่อาศัย ติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) ติดทาง ขอย เหมืองสาธารณะ คลองสาธารณะ คลองลำตะคอง คลองชลประทาน และที่ดินตาบอด ดังนั้น ให้กำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้นเป็นกลุ่มตามสภาพทำเลที่ตั้ง โดยจัดหน่วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท หรือไร่ละ ๖๐๔,๘๐๐ บาท

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เหมืองสาธารณะ ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท หรือไร่ละ ๔๘๔,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท หรือไร่ละ ๒๒๔,๘๐๐ บาท

โซนที่ ๒ ตำบลพระพุทธร อำเภอเฉลิมพระเกียรติ ระหว่าง กม. ๑+๒๐๐ - กม. ๑+๖๐๐

คณะกรรมการฯ พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนในท้องที่ตำบลพระพุทธร อำเภอเฉลิมพระเกียรติ มีสภาพทำเลที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) และที่อยู่อาศัย ติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองลำตะคอง คลองชลประทาน คลองมะเตือ เหมืองสาธารณะ และที่ดินตาบอด ดังนั้น ให้กำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้นเป็นกลุ่มตามสภาพทำเลที่ตั้ง โดยจัดหน่วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

หน่วยที่ ๑...



หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รยยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน
ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท หรือไร่ละ ๖๐๔,๘๐๐ บาท

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดทาง ซอย คลองสาธารณะ คลองมะเตือ เหมือนสาธารณะ ตารางวาละ
๑,๒๑๐ บาท หรือไร่ละ ๔๘๔,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท หรือไร่ละ ๒๒๔,๘๐๐ บาท

โซนที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอนครหลวง จังหวัด ชลบุรี กม. ๑+๖๐๐ - กม. ๑๓+๓๐๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนในท้อง
ที่ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอนครหลวง จังหวัด ชลบุรี แล้วมีสภาพทำเลที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) และ
ที่อยู่อาศัย มีที่ตั้งของที่ดินติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ติดถนน อบจ. นม. สายบ้านโนนหมั่น -
บ้านมะดัน ติดถนน อบจ. นม. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ติดทางสาธารณประโยชน์ (รยยนต์วิ่งสวนกันได้)
คลองชลประทาน ติดทาง ซอย คลองสาธารณะ คลองมะเตือ คลองสีพัน เหมือนสาธารณะ และที่ดินตาบอด
ดังนั้น ให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเป็นกลุ่ม ตามสภาพทำเลที่ตั้ง โดยจัดหน่วยที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

๑.๑ ที่ดินติดถนนมีความลึกไม่เกินระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท หรือ
ไร่ละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ ที่ดินติดถนนมีความลึกเกินกว่าระยะ ๔๐ เมตร เป็นไปตามหลักเกณฑ์การ
คำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน

๒.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท หรือไร่ละ ๗๕๖,๐๐๐ บาท

๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ
๙๔๕ บาท หรือไร่ละ ๓๗๘,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์

๓.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท หรือไร่ละ ๗๕๖,๐๐๐ บาท

๓.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ
๙๔๕ บาท หรือไร่ละ ๓๗๘,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รยยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน
ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท หรือไร่ละ ๖๐๔,๘๐๐ บาท

หน่วยที่ ๕ ที่ดินติดทาง ซอย คลองสาธารณะ คลองมะเตือ คลองสีพัน เหมือนสาธารณะ
ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท หรือไร่ละ ๔๘๔,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๖ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท หรือไร่ละ ๒๒๔,๘๐๐ บาท

โซนที่ ๔ ตำบลโตนด อำเภอโนนสูง ระหว่าง กม. ๔+๖๘๖ - กม. ๑๐+๓๐๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนในท้องที่ตำบลโตนด อำเภอโนนสูง แล้วมีสภาพทำเลที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) ติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เขื่อนสาธารณะ และที่ดินตาบอด ดังนั้น ให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเป็นกลุ่ม ตามสภาพทำเลที่ตั้ง โดยจัดหน่วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

๑.๑ ที่ดินติดถนนมีความลึกไม่เกินระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท หรือไร่ละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ ที่ดินติดถนนมีความลึกเกินกว่าระยะ ๔๐ เมตร เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์

๒.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท หรือไร่ละ ๗๕๖,๐๐๐ บาท

๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๙๔๕ บาท หรือไร่ละ ๓๗๘,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท หรือไร่ละ ๖๐๔,๘๐๐ บาท

หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เขื่อนสาธารณะ ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท หรือไร่ละ ๔๘๔,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๕ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท หรือไร่ละ ๒๒๔,๘๐๐ บาท

โซนที่ ๕ ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง ระหว่าง กม. ๑๐+๘๐๐ - กม. ๑๓+๓๐๐

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนในท้องที่ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง แล้วมีสภาพทำเลที่ดินเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา, ที่ไร่) ติดถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เขื่อนสาธารณะ และที่ดินตาบอด ดังนั้น ให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเป็นกลุ่ม ตามสภาพทำเลที่ตั้ง โดยจัดหน่วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ดังนี้

หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

๑.๑ ที่ดินติดถนนมีความลึกไม่เกินระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท หรือไร่ละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ ที่ดินติดถนนมีความลึกเกินกว่าระยะ ๔๐ เมตร เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

หน่วยที่ ๒...



หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์

๒.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท หรือไร่ละ ๗๕๖,๐๐๐ บาท

๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๙๔๕ บาท หรือไร่ละ ๓๗๘,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท หรือไร่ละ ๖๐๔,๘๐๐ บาท

หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทาง ซอย คลองสาธารณะ เหมือนสาธารณะ ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท หรือไร่ละ ๔๘๔,๐๐๐ บาท

หน่วยที่ ๕ ที่ดินตาบอด ตารางวาละ ๕๖๒ บาท หรือไร่ละ ๒๒๔,๘๐๐ บาท

ทั้งนี้ เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน ในกรณีที่ดินแปลงใดมีราคาจดทะเบียนซื้อขายสูงกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการฯ กำหนดไว้ในแต่ละหน่วย ทั้ง ๕ โซนดังกล่าวให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ดินเท่ากับราคาจดทะเบียนซื้อขายเฉพาะแปลงนั้นๆ

ในกรณีที่ที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนไม่ติดทางเข้าออก แต่ที่ดินแปลงดังกล่าวติดต่อกับที่ดินแปลงที่ติดทางเข้าออกซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้ถือว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก

ในการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ หากที่ดินที่ถูกเวนคืนแปลงใดมีสภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินเป็นอย่างไร ให้พิจารณาโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงที่ปรากฏ

ในกรณีที่ดินถูกเขตทางหลวงซึ่งมิได้อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรและมีการขุดหน้าที่ดินจนมีสภาพเป็นบ่อขังน้ำ ให้กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นร้อยละ ๒๕ ของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่ดินแปลงที่อยู่ใกล้เคียงกันและมีลักษณะทำเลที่ตั้งคล้ายกัน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์

๔.๒ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในท้องที่ ตำบลพระพุทธรักษา ตำบลท่าช้าง และตำบลหนองสูง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ ตำบลโดนด และตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา โดยขั้นตอนการดำเนินการจะต้องมีการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยคณะกรรมการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดิน ทั้งนี้ หากผลการสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินนั้นไม่ใช่ที่ดินของรัฐและทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในหมวด ๑ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการเวนคืน ตามมาตรา ๖๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน สำหรับที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้นำราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ที่คณะกรรมการฯ มีมติข้างต้นซึ่งเป็นกรณีที่ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ละหน่วยมาใช้กับสภาพที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในแต่ละตำบลเป็นราคาเบื้องต้นในการกำหนดเงินค่าทดแทน

ทั้งนี้ กรณีมีที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพิ่มเติมนอกเหนือจากท้องที่ดังกล่าวข้างต้นให้นำราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ มีมติข้างต้น เป็นราคาเบื้องต้นในการกำหนดเงินค่าทดแทน

๔.๓ กำหนด...



๔.๓ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนกรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในที่ดินของรัฐ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้วเห็นว่า ควรกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่อยู่ในที่ดินของรัฐไว้ก่อน เพื่อให้ครอบคลุม กรณีหากปรากฏว่ามีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในที่ดินของรัฐ และจะต้องมีการจ่ายเงินค่าทดแทนหรือค่าชดเชยให้แก่เจ้าของผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายและผู้ครอบครองที่ดิน คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ของกรมธนารักษ์แต่ละหน่วยมาใช้กับสภาพที่ตั้งของที่ดินที่อยู่ในที่ดินของรัฐเป็นราคาในการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

๔.๔ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน สิ่งปลูกสร้าง ดันไม้ยืนต้น และค่าทดแทนความเสียหายตามมาตรา ๔๐ (๖) สำหรับต้นไม้ที่ไม่ใช่ต้นไม้ยืนต้น กรณีนาบัว (บัวฉัตร)

๔.๔.๑ สิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้ว มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างโดยใช้หลักเกณฑ์ตามบัญชีราคามาตรฐานค่าวัสดุและค่าแรงงานทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๕๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านบึงขามทะเลสอ – บ้านหนองบัวศาลา การวิเคราะห์ราคาต่อหน่วยตามหลักเกณฑ์ของกรมบัญชีกลาง ที่ผ่านการเห็นชอบจากผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงที่ ๑๐ (นครราชสีมา) เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๓ ซึ่งมีหลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีราคามาตรฐานค่าวัสดุและค่าแรงงานการวิเคราะห์ราคาต่อหน่วย ดังนี้

๑) ราคาพื้นฐานวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการวิเคราะห์ราคาต่อหน่วยใช้ราคาพาณิชย์จังหวัดนครราชสีมา ส่วนราคาวัสดุที่ไม่ปรากฏของพาณิชย์จังหวัด ใช้ราคาที่ได้สอบถามทางร้านค้าและสืบราคาจากท้องตลาดในพื้นที่

๒) ค่าวัสดุก่อสร้างไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

๓) การคำนวณหาวัสดุรวมต่อหน่วยปฏิบัติตามคู่มือแนวทางของสำนักจัดการมสที่ที่ดิน กรมทางหลวง

๔) บัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางก่อสร้างใช้ฉบับปรับปรุงของกรมบัญชีกลาง

๕) คู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ปี พ.ศ. ๒๕๕๖

๔.๔.๒ ดันไม้ยืนต้น

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้ว มีมติกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นโดยให้ใช้ราคาของสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ก่อน หากราคาต้นไม้รายการใด ไม่มีการกำหนดราคาไว้ ให้ใช้ราคาตามบัญชีราคาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นในชั้นปรงดองทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข...



หมายเลข ๒๕๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านกันผม (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๓) และหากราคาค้นไม้รายการใดไม่มีการกำหนดราคาไว้ในสองบัญชีดังกล่าว ให้ใช้ราคาตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ.๒๕๖๒ กรณีที่ไม่มีราคาตามบัญชีข้างต้นให้สืบราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ กรณีต้นไม้ที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้วกำหนดเพิ่มให้อีกร้อยละสิบของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น หรือกำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว รายละเอียดตามบัญชีราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของต้นไม้ยืนต้นแนบท้าย

๔.๔.๓ ค่าทดแทนความเสียหายตามมาตรา ๔๐ (๖) สำหรับต้นไม้ที่ไม่ใช่ต้นไม้ยืนต้น กรณีนาบัว (บัวฉัตร)

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาราคาพืชผลต้นไม้ของสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมาซึ่งแขวงทางหลวงนครราชสีมาที่ ๓ ได้มีหนังสือขอข้อมูลจากสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ได้ให้ข้อมูลเพื่อใช้ในการประกอบพิจารณา โดยนาบัว (บัวฉัตร) มีอัตราค่าทดแทนไร่ละ ๒๗,๓๐๓ บาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้ว มีมติกำหนดค่าทดแทนความเสียหายตามมาตรา ๔๐ (๖) สำหรับต้นไม้ที่ไม่ใช่ต้นไม้ยืนต้น กรณีนาบัว (บัวฉัตร) ให้เป็นไปตามราคาพืชผลต้นไม้ของสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ดังนี้

๑. นาบัว (บัวฉัตร) อัตราค่าทดแทนไร่ละ ๒๗,๓๐๓ บาท

๔.๕ กำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนกรณีที่ดินที่เหลื่ออยู่ในแปลงเดียวกันมีราคาสูงขึ้นหรือลดลง

๔.๕.๑ ที่ดินที่เหลื่ออยู่ในแปลงเดียวกันราคาสูงขึ้น

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้ว เห็นว่าที่ดินที่เหลื่ออยู่ในแปลงเดียวกันตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนทางหลวงสายนี้ราคาไม่สูงขึ้น เนื่องจากที่ดินที่ถูกเวนคืนไปแล้ว สภาพที่ดินก็ยังคงอยู่ในสภาพเดิม เพราะเป็นที่ดินแปลงใหญ่ ตกทอดกันมาทางมรดก ไม่มีการซื้อขายเปลี่ยนมือไปสู่บุคคลภายนอก และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าราคาของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างไรในอนาคต อีกทั้งยังไม่มีกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขใดในการคิดราคาที่สูงขึ้นหักออกจากเงินค่าทดแทน จึงมีมติไม่กำหนดราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน

๔.๕.๒ ที่ดินที่เหลื่ออยู่ในแปลงเดียวกันราคาลดลง

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้วเห็นว่าตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้ดำเนินการตามกฎกระทรวง แต่ขณะนี้กฎกระทรวงดังกล่าวยังไม่มีใช้บังคับ โดยตามมาตรา ๖๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลได้บัญญัติไว้ว่า บรรดาระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนด

ค่าทดแทน...



ค่าทดแทนที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่มีราคาลดลงให้เป็นไปตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๔.๖ กำหนดราคาค่าทดแทนกรณีตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ และหมวด ๔ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

เนื่องจากมีบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้บัญญัติวิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ มาตรา ๓๓ วรรคสอง มาตรา ๓๔ และมาตรา ๓๕ และหมวด ๔ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการซื้อขายไว้ โดยให้คณะกรรมการฯ กำหนดราคาค่าทดแทน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าว คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดราคาค่าทดแทน กรณีตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ และหมวด ๔ โดยให้เป็นไปตามราคาที่ดินที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นไว้ ทั้งนี้ เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

๔.๗ กำหนดค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่ต้องเวนคืน

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่ต้องเวนคืนให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ขณะนี้กฎกระทรวงดังกล่าวยังไม่มีใช้บังคับ โดยตามมาตรา ๖๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลได้บัญญัติไว้ว่า บรรดาระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงมีมติกำหนดค่าเสียหายอื่นที่ต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้เป็นไปตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ประกอบด้วย

๑) ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ก่อนสัญญาเช่ารับ

๒) ค่าทดแทนความเสียหายจากการเสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน

๓) ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย

๔) ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย

อนึ่ง...

๐๖ ๐

อนึ่ง บัญชีราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนที่ถูกเวนคืนที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้นี้ หากระยะ กม. ท้องที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน หรือไม่ตรงกับข้อเท็จจริง ให้ฝ่ายเลขานุการแก้ไขให้ถูกต้อง โดยยึดถือหลักฐานที่ดินเป็นสำคัญ หรือให้แก่ในระยะ กม. ให้ตรงตามข้อเท็จจริงได้

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่า มีประเด็นที่ควรพิจารณาดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำอุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ ปรากฏข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แต่ละรายตามตารางด้านท้าย

ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

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

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ข้อพิจารณา ที่ประชุมได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นว่า ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับเงินตามที่กฎหมายกำหนด จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นที่ ๒ การพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

๑. ข้อกฎหมาย

๑.๑ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐

มาตรา ๓๗ บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

ระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนที่มีได้ใช้ประโยชน์ หรือที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดเชยไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยระบุเจาะจงอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามความจำเป็น มิให้ถือว่าเป็นการขัดต่อมาตรา ๒๖ วรรคสอง

๑.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพ...



(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ถ้าการดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำที่ดินที่เหลืออยู่ ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็น ประการใดจะหักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนมิได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับ ในกรณีที่เจ้าของมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่เรียกเก็บสำหรับที่ดิน แปลงนั้นจากการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าทำให้ที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่นั้นมีราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือนั้นมีราคาลดลงนั้น

ในกรณีที่ที่ดินแปลงใดที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้กระทำอย่างใดให้ที่ดินเปลี่ยนสภาพไป ในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเสียหายหรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ให้เจ้าของดำเนินการแก้ไขปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม หากเจ้าของไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ ให้เจ้าหน้าที่หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกจากค่าที่ดิน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามมาตรา ๒๐ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายในการแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินนั้นประกอบด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๕ ในระหว่างการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ เมื่อคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ประกาศกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจา ตกลงซื้อขาย และกำหนดเงินค่าทดแทนได้ในราคาที่ไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการดังกล่าวกำหนด

หากเจ้าของตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าของโดยเร็วตามแบบที่เจ้าหน้าที่กำหนด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นับแต่วันชำระเงิน

มาตรา ๒๖ ในการดำเนินการซื้อขายตามมาตรา ๒๕ ให้นำความในมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ และส่วนที่ ๔ เงินค่าทดแทน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่เจ้าของตกลงซื้อขายตามมาตรา ๒๕ ให้เพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคา อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด

การจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ตัดสิทธิ ในการอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัตินี้

๑.๓ กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔

๑.๔ กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔

ฝ่ายเลขานุการ...



ฝ่ายเลขานุการ เสนอข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายที่ปรากฏ

๑.๑ ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นพิจารณาอุทธรณ์มีจำนวน ๑ แปลง (ตามที่อยู่ผู้อุทธรณ์
กล่าวอ้างและแนบสัญญาซื้อขายในชั้นพิจารณาอุทธรณ์)

ลำดับ	โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	ระหว่าง	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)
	โฉนดเลขที่ ๒๓๓๗ ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา (ที่ดินรวมแปดโฉนด และสิ่งปลูกสร้าง ๔ รายการ) ๑. โรงงานอุตสาหกรรม ๒. บ้านพักอาศัยชั้นเดียว ๓. เรือนครัว ๔. โกดังเก็บของ	บริษัทคิปปส์ เพรช จำกัด (ผู้ขาย) กับ บริษัทบีบีเอ็ม อินเตอร์ฟู้ด จำกัด (ผู้ซื้อ)	๒๗ ธ.ค. ๒๕๕๕	๑๒๐,๐๐๐,๐๐๐	๒๙-๒-๘๓	

๑.๒ ราคาซื้อขาย...



๑.๒ ราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นกำหนดราคาเบื้องต้นมีจำนวน ๔๙ แปลง (แปลงที่ดินที่ถูกเวนคืน)

ลำดับ	โฉนด โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่/ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)	คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นกำหนดให้ บาท/ตร.ว.
๑.	โฉนดที่ดิน ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา โฉนดเลขที่ ๑๓๙๗๗ (ท.๒๖๐)	๓ ธ.ค. ๒๕๕๖	๕๐๐,๐๐๐	๓-๒-๕๒.๔	๓๔๔.๒๕ (-)	๕๖๒
๒.	โฉนดเลขที่ ๑๖๙๐๗ (ท.๔๘) ซื้อขายรวม ๒ โฉนด	๑๔ ส.ค. ๒๕๕๗	๔๐,๐๐๐	๐-๓-๒๔	๑๒๓.๔๖ (๑๕๐)	
๓.	นายวิชัย เชื้อนงเหนือ โฉนดเลขที่ ๑๖๙๐๘ (ท.๔๙) ซื้อขายรวม ๒ โฉนด	๑๔ ส.ค. ๒๕๕๗	๔๐,๐๐๐	๐-๓-๒๔	๑๒๓.๔๖ (๑๕๐)	
๔.	โฉนดเลขที่ ๑๗๐๔๒ (ท.๕๕)	๒๕ ก.ย. ๒๕๕๗	๒๐๐,๐๐๐	๑-๒-๔๗	๓๐๙.๑๒ (๗๐๐)	
๕.	นายภูวนศวรรค์ ศิริธรรมพิทักษ์ โฉนดเลขที่ ๗๙๓๒ (ท.๓๐๖D) กม.๑๑+๘๕๔ - กม. ๑๑+๙๒๙	๓ ก.ค. ๒๕๕๗	๑,๒๐๐,๐๐๐	๕-๓-๒๖	๕๑๕.๙๑ (-)	
๖.	โฉนดเลขที่ ๑๕๗๕๑ (ท.๑๐๖)	๒๔ เม.ย. ๒๕๕๘	๑๐๐,๐๐๐	๑-๓-๕๙	๑๓๑.๗๕ (๓๐๐)	
๗.	โฉนดเลขที่ ๘๖๗ (ท.๘๖)	๒๐ มี.ค. ๒๕๖๑	๑๐๐,๐๐๐	๓-๐-๐๐	๘๓.๓๓ (๑๕๐)	
๘.	โฉนดเลขที่ ๗๘๗๐ (ท.๓๐๖O)	๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑	๑๓,๒๗๑,๒๕๐	๘-๓-๓๙	๓,๗๕๐ (๑๓๐)	
๙.	โฉนดเลขที่ ๗๘๗๑ (ท.๓๐๖P)	๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑	๕,๗๓๙,๗๕๐	๓-๓-๔๕	๓,๗๑๕.๐๕ (๑๓๐)	
๑๐.	โฉนดเลขที่ ๘๐๓๐ (ท.๓๐๖C)	๑ ก.พ. ๒๕๖๒	๑๙,๙๑๗,๐๐๐	๑๑-๐-๒๖	๔,๕๐๐ (๓๐๐)	
๑๑.	โฉนดเลขที่ ๙๗๗๑ (ท.๓๐๖D/๑)	๑๓ มี.ค. ๒๕๖๒	๕,๐๐๐,๐๐๐	๓-๑-๓๔	๓,๗๔๘.๑๒ (-)	

ลำดับ	โซน โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่/ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)	คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นกำหนดให้ บาท/ตร.ว.
๑๒.	โฉนดเลขที่ ๑๕๗๕๐ (ท.๓๑๕) สภาพทำเล ติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ (มิตรภาพ)	๑๓ มิ.ย. ๒๕๕๖	๒๓,๐๐๐,๐๐๐	๑๗-๐-๑๔	๓,๓๗๕.๔๐ (๑,๖๐๐)	
๑๓.	โฉนดเลขที่ ๑๓๒๐๒ (ท.๓๖๘) ซื้อขายรวม ๓ โฉนด สภาพทำเล ติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ (มิตรภาพ)	๓๑ ก.ค. ๒๕๕๗	๒,๐๐๐,๐๐๐	๑๒-๑-๑๘	๔๐๖.๖๗ (๒,๖๕๐)	
๑๔.	โฉนดเลขที่ ๗๑๑๐ (ท.๓๓๗) สภาพทำเล ติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ (มิตรภาพ)	๔ ส.ค. ๒๕๕๙	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๗-๑-๕๔	๔,๓๑๔.๐๖ (๑,๒๕๐)	
๑๕.	โซนที่ ๔ ตำบลโดนด อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา นายบุญโชค จุ่มกลาง โฉนดเลขที่ ๘๓๘๘ (ท.๒๓๘) สภาพทำเล ติดทางสาธารณประโยชน์	๒๘ พ.ค. ๒๕๕๖	๑๒๐,๐๐๐	๑-๐-๐๐	๓๐๐ (๑๘๐)	
๑๖.	โฉนดเลขที่ ๖๗๖๓๖ (ท.๑๓๐A/๓)	๒๙ ม.ค. ๒๕๕๗	๕๐,๐๐๐	๑-๒-๑๗	๘๑.๐๔ (๘๐)	
๑๗.	นายอำนาจ เพิ่มพูน โฉนดเลขที่ ๖๗๖๒๕ (ท.๑๓๔D)	๒๙ เม.ย. ๒๕๕๗	๒๐,๐๐๐	๐-๒-๑๖.๒	๙๒.๕๑ (๘๐)	
๑๘.	โฉนดเลขที่ ๑๐๒๓๒๓ (ท.๒๑๔/๑)	๑๖ ธ.ค. ๒๕๕๗	๒๐๐,๐๐๐	๕-๑-๓๔.๔	๙๓.๗๐ (-)	
๑๙.	นายสมบัติ แต้มนันท์ โฉนดเลขที่ ๖๗๑๖๑ (ท.๒๓๖) สภาพทำเล ติดทางสาธารณประโยชน์	๒๒ ธ.ค. ๒๕๕๗	๓๐๐,๐๐๐	๑-๐-๐๒	๗๔๖.๒๗ (๒๐๐)	
๒๐.	โฉนดเลขที่ ๖๗๒๙๘ (ท.๒๒๗)	๑๒ ม.ค. ๒๕๕๘	๒๐๐,๐๐๐	๓-๒-๕๔	๑๓๗.๕๕ (๘๐)	



ลำดับ	โซน โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่/ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)	คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นกำหนดให้ บาท/ตร.ว.
๒๑.	โฉนดเลขที่ ๖๗๒๙๒ (ท.๒๓๐)	๑๖ ธ.ค. ๒๕๕๘	๗๐,๐๐๐	๒-๒-๗๒	๖๕.๓๐ (๘๐)	
๒๒.	โฉนดเลขที่ ๖๗๒๙๐ (ท.๒๓๒)	๑๔ ก.ย. ๒๕๕๘	๓๐๐,๐๐๐	๕-๓-๓๗	๑๒๘.๓๗ (๘๐)	
๒๓.	นางสาววิยดา หลอดจันทิก โฉนดเลขที่ ๙๙๒๙๙ (ท.๒๔๒/๑)	๓ ก.ค. ๒๕๕๘	๕๐,๐๐๐	๐-๑-๖๖	๓๐๑.๒๐ (-)	๕๖๒
๒๔.	โฉนดเลขที่ ๖๗๒๙๗ (ท.๒๒๔A)	๑๒ ม.ค. ๒๕๕๘	๓๐๐,๐๐๐	๕-๐-๓๕	๑๔๗.๔๒ (๑๐๐)	
๒๕.	โฉนดเลขที่ ๖๘๖๓๔ (ท.๑๓๐)	๓๐ ธ.ค. ๒๕๕๙	๓๐,๐๐๐	๐-๓-๗๑	๘๐.๘๖ (๑๘๐)	
๒๖.	โฉนดเลขที่ ๖๗๒๙๖ (ท.๒๒๕)	๑๑ ต.ค. ๒๕๕๙	๕๐๐,๐๐๐	๕-๒-๕๖	๒๒๑.๖๓ (๑๐๐)	
๒๗.	โฉนดเลขที่ ๑๐๒๕๒๒ (ท.๒๕๒/๔)	๕ ก.พ. ๒๕๖๑	๘๐,๐๐๐	๑-๐-๐๐	๒๐๐ (๒๐๐)	
๒๘.	โฉนดเลขที่ ๖๗๗๘๒ (ท.๑๕๖) ซื้อขายรวม ๔ โฉนด	๑๒ ม.ค. ๒๕๖๐	๔๐๐,๐๐๐	๑๐-๓-๖๘	๗๕.๒๒ (๘๐)	
๒๙.	โฉนดเลขที่ ๖๗๖๗๖ (ท.๑๕๙)	๑๒ ต.ค. ๒๕๖๐	๒๐๐,๐๐๐	๒-๐-๕๖	๒๓๓.๖๔ (๘๐)	
๓๐.	โฉนดเลขที่ ๖๗๗๑๔ (ท.๑๗๙)	๘ พ.ย. ๒๕๖๐	๑๐๐,๐๐๐	๒-๐-๔๑	๑๑๘.๙๐ (๑๕๐)	
๓๑.	โฉนดเลขที่ ๖๑๘๗๗ (ท.๑๘๐) ซื้อรวม ๒ โฉนด	๙ พ.ค. ๒๕๖๐	๑๐๐,๐๐๐	๒-๒-๗๒	๙๓.๒๘ (๘๐)	
๓๒.	โฉนดเลขที่ ๖๑๘๗๘ (ท.๑๘๐/๑) ซื้อรวม ๒ โฉนด	๙ พ.ค. ๒๕๖๐	๑๐๐,๐๐๐	๒-๒-๗๒	๙๓.๒๘ (-)	



ลำดับ	โซน โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่/ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)	คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นกำหนดให้ บาท/ตร.ว.
๓๓.	โฉนดเลขที่ ๖๗๖๕๐ (ท.๑๘๘)	๑๙ ธ.ค. ๒๕๖๐	๗๐,๐๐๐	๑-๓-๑๖	๑๓๕.๖๖ (๘๐)	
๓๔.	โฉนดเลขที่ ๕๓๘๗๘ (ท.๑๙๖)	๑๗ ส.ค. ๒๕๖๐	๙๐๐,๐๐๐	๒-๓-๕๑	๗๘๑.๙๒ (๘๐)	
๓๕.	โฉนดเลขที่ ๒๕๔๔ (ท.๑๙๗)	๑๔ ก.ค. ๒๕๖๐	๓๐๐,๐๐๐	๒-๓-๘๘	๒๕๒.๕๒ (๘๐)	
๓๖.	โฉนดเลขที่ ๖๗๔๒๓ (ท.๒๐๓) สภาพทำเล ติดทางสาธารณประโยชน์	๔ ส.ค. ๒๕๖๐	๘๐,๐๐๐	๑-๓-๓๕	๑๐๘.๘๔ (๑๐๘.๘๔)	
๓๗.	โฉนดเลขที่ ๑๐๖๙๒๑ (ท.๑๒๖/๑)	๒๓ เม.ย. ๒๕๖๒	๘๐,๐๐๐	๑-๐-๒๒.๒	๑๘๙.๔๘ (-)	
๓๘.	โฉนดเลขที่ ๑๐๖๙๒๐ (ท.๑๒๖/๒)	๒๘ เม.ย. ๒๕๖๒	๑๖๐,๐๐๐	๑-๐-๒๒.๓	๓๗๘.๘๘ (-)	
๓๙.	โฉนดเลขที่ ๖๗๖๗๑ (ท.๑๖๒) ซื้อขายรวม ๓ โฉนด	๑๘ เม.ย. ๒๕๖๒	๓๐๐,๐๐๐	๘-๐-๑๘	๑๒๔.๐๗ (๘๐)	
๔๐.	โฉนดเลขที่ ๖๗๖๖๖ (ท.๑๖๖) ซื้อขายรวม ๓ โฉนด	๑๘ เม.ย. ๒๕๖๒	๓๐๐,๐๐๐	๘-๐-๑๘	๑๒๔.๐๗ (๘๐)	
๔๑.	โฉนดเลขที่ ๖๗๔๒๙ (ท.๒๐๒)	๒๕ เม.ย. ๒๕๖๒	๑,๕๐๐,๐๐๐	๔-๓-๖๒	๗๔๖.๕๒ (๑๐๐)	
๔๒.	โซนที่ ๕ ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา นางมัลลิกา ศรีธรรมานสาร โฉนดเลขที่ ๙๗๗๓๑ (ท.๓๐๐/๓)	๑๒ มิ.ย. ๒๕๕๗	๑๒๐,๐๐๐	๐-๓-๐๑	๓๙๘.๖๗ (-)	๑,๘๙๐
๔๓.	โฉนดเลขที่ ๙๖๐๒๙ (ท.๓๐๐)	๗ ก.ค. ๒๕๖๐	๒๖๐,๐๐๐	๑-๐-๐๐	๖๕๐ (๔๙๐)	
๔๔.	โฉนดเลขที่ ๙๗๗๓๐ (ท.๓๐๐/๔)	๒๗ ธ.ค. ๒๕๖๐	๓๕๐,๐๐๐	๐-๑-๙๙	๑,๗๕๘.๗๙ (-)	

as as

ลำดับ	โซน โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด สภาพทำเล	เมื่อวันที่	ในราคา บาท	เนื้อที่/ไร่	บาท/ตร.ว. (ราคาประเมิน)	คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นกำหนดให้ บาท/ตร.ว.
๔๕.	นางสาวเบญจภักดิ์ เพชรคล้าย โฉนดเลขที่ ๙๗๗๓๓ (ท.๓๐๐/๑)	๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑	๑,๙๐๐,๐๐๐	๑-๑-๐๐	๓,๘๐๐ (-)	๓,๘๐๐
๔๖.	โฉนดเลขที่ ๙๗๗๓๔ (ท.๓๐๐/๒)	๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑	๑,๙๐๐,๐๐๐	๑-๑-๐๐	๓,๘๐๐ (-)	
๔๗.	โฉนดเลขที่ ๘๑๓๘๒ (ท.๓๐๖Y)	๑๘ ก.ค. ๒๕๖๑	๖๕๐,๐๐๐	๑๑-๑-๔๙	๑๔๒.๘๙ (-)	
๔๘.	โฉนดเลขที่ ๘๖๙๘๑ (ท.๒๙๑)	๒๕ มี.ค. ๒๕๖๒	๓,๑๐๐,๐๐๐	๑-๓-๗๖	๓,๙๙๔.๘๕ (๑๐๐)	
๔๙.	นายประพจน์ ฉันทบุณญญวัฒน์ โฉนดเลขที่ ๘๖๙๘๒ (ท.๒๙๑A)	๒๕ มี.ค. ๒๕๖๒	๑,๐๐๐,๐๐๐	๐-๒-๖๖	๓,๙๕๙.๔๐ (๑๐๐)	๓,๙๕๙.๔๐

๒. ราคาประเมิน...



๒. ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตท้องที่อำเภอเมืองนครราชสีมา และอำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา ที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และ พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ ยังไม่มี ประกาศเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แต่อย่างใด

๔. จุดเริ่มต้นโครงการ กม.ที่ ๑+๑๒๑.๓๖๒ - กม. ที่ ๑+๒๐๐ ตำบลท่าช้าง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา เป็นบริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ขนาด ๔ ช่องทางจราจร กำหนดเวนคืนเขตทางหลวงทั่วไป กว้าง ๘๐ เมตร ระยะทางรวมประมาณ ๑๒.๑๗๘ กิโลเมตร

- บริเวณ กม.ที่ ๑+๖๐๐ ถึง กม. ที่ ๑๐+๘๐๐ ตำบลหนองสูง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา (โซนที่ ๓) สภาพทำเลมีจุดตัดผ่าน ถนน อบจ. นม. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน บริเวณ กม. ที่ ๒ + ๔๑๕ และผ่านถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (มิตรภาพ) ในบริเวณนี้มีราคาซื้อขาย จำนวน ๑๔ แปลง โดยปรากฏราคาซื้อขายที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ จำนวน ๓ แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๗๕๐, ๑๓๒๐๒ และ ๗๑๑๐ ราคาซื้อขายตารางวาละ ๓,๓๗๕.๔๐ บาท, ๔๐๖.๖๗ บาท และ ๔,๓๑๔.๐๖ บาท

- บริเวณ กม.ที่ ๔+๖๘๖ ถึง กม. ที่ ๑๐+๘๐๐ ตำบลโตนด อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา(โซนที่ ๔) สภาพทำเลมีจุดตัดผ่านถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (มิตรภาพ) ในบริเวณนี้มีราคาซื้อขายจำนวน ๒๖ แปลง ซึ่งเป็นราคาซื้อขายก่อนมีพระราชกฤษฎีกาที่จะเวนคืนใช้บังคับ

- บริเวณ กม.ที่ ๑๐+๘๐๐ ถึง กม. ที่ ๑๑+๓๕๐ ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา(โซนที่ ๔) สภาพทำเลมีจุดตัดผ่าน ถนน อบจ. นม.สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ บริเวณ กม. ที่ ๑๑+๓๕๐) ในบริเวณนี้มีราคาซื้อขายจำนวน ๘ แปลง ซึ่งเป็นราคาซื้อขายก่อนมีพระราชกฤษฎีกาที่จะเวนคืนใช้บังคับ

- จุดสิ้นสุดโครงการ ที่ กม.๑๓+๓๐๐ ตำบลหนองสูง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา ติดกับดอนสะเดาเอน (ด้านทิศเหนือ ตอนที่ ๓)

- ดอนสะเดาเอน ทิศเหนือ ๓ ที่ กม. ๗ + ๗๐๐ ตำบลหนองไข่น้ำ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา จุดติดกับทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์สวนได้) สภาพที่ดินเป็นที่เกษตรกรรม

๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านพระพุท - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) มีระยะทางประมาณ ๑๒.๑๗๘ กม. เป็นทางหลวงแผ่นดินตัดใหม่ตลอดสาย ขนาด ๔ ช่องจราจร มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค

๖. ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์โดยได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วมีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๖.๑ พิจารณา...

oh d

๖.๑ พิจารณาราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์ส่งเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์แล้วมีความเห็นว่า สัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๓๗ ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เป็นสัญญาซื้อขาย ก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนประกาศใช้บังคับ เนื้อที่ ๒๙-๒-๘๓ ไร่ (ซื้อขาย รวม ๘ โฉนด) เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินฯ ตารางวาละ ๑๕๐ บาท กับราคาซื้อขายดังกล่าวตารางวาละ ๑๐,๐๙๘.๔๕ บาท มีราคาสูงกว่าราคาประเมินฯ ประมาณ ๖๗ เท่า ซึ่งน่าจะเชื่อว่าราคาซื้อขายดังกล่าวไม่ใช่ ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด เนื่องจากกรมทางหลวงได้สำรวจและกำหนดแนวที่จะดำเนินการก่อสร้าง ทางหลวงสายนี้ไว้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบกับกรมทางหลวงได้มีการตกลงทำสัญญาซื้อขายก่อนมีพระราช กฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนใช้บังคับ (ปรองดอง) กับผู้อยู่ในแนวเวนคืนจำนวนหลายราย ทำให้ผู้ที่ทราบว่าจะมีการเวนคืนดำเนินการซื้อที่ดินในแนวก่อสร้างในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินฯ หลายเท่าตัวเพราะสามารถคาดการณ์ได้ว่าจะได้รับประโยชน์จากการเวนคืนหากที่ดินถูกเวนคืนแล้วมีที่ดิน เหลืออยู่ ดังนั้น ราคาซื้อขายดังกล่าวจึงไม่ใช่ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดตามมาตรา ๒๐ (๑) แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่นำราคาซื้อขายที่ปรากฏ มาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาค่าทดแทน

๖.๒ พิจารณาการกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดินที่ถูกเวนคืนในเส้นทางสายนี้ ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาค่าเบื้องต้น กำหนดราคาสรุปได้ดังนี้

๖.๒.๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านพระพุท - บ้านเกรา (ด้านทิศใต้ ตอนที่ ๔) ตัดผ่านท้องที่รวม ๒ อำเภอ คือ

- โซนที่ ๑ ตำบลท่าช้าง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา
- โซนที่ ๒ ตำบลพระพุท อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา
- โซนที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา
- โซนที่ ๔ ตำบลโตนด อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา
- โซนที่ ๕ ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา

การกำหนด...

๐๙ ๔

การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน แยกเป็นตำบลโดยนำราคาค่าทดแทนที่ดินในแต่ละหน่วยมา
ใช้กับสภาพที่ตั้งของที่ดินในแต่ละตำบลโดยจัดเป็นกลุ่ม ดังนี้

กลุ่ม ที่	สภาพ	สภาพ	มติคณะกรรมการกำหนดราคา เบื้องต้น ตร.ว./บาท
๑.	โซนที่ ๑ กม. ๑+๑๒๑.๓๖๒ - กม. ๑ + ๒๐๐ ตำบลท่าช้าง อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา	- หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) - หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดทาง ซอย คลองสาธารณะ เหมือนสาธารณะ - หน่วยที่ ๓ ที่ดินตาบอด	๑,๕๑๒ ๑,๒๑๐ ๕๖๒
๒.	โซนที่ ๒ กม. ๑ + ๒๐๐ - กม. ๑ + ๖๐๐ ตำบลพระพุทธร อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา	- หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) - หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดทาง ซอย คลองสาธารณะ เหมือนสาธารณะ - หน่วยที่ ๓ ที่ดินตาบอด	๑,๕๑๒ ๑,๒๑๐ ๕๖๒
๓.	โซนที่ ๓ กม. ๑ + ๖๐๐ - กม. ๑๓ + ๓๐๐ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดนครราชสีมา	- หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ ๑.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ๒.๑ ที่ดินติดถนนระยะ ๔๐ เมตร ๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ๓.๑ ที่ดินติดถนนระยะ ๔๐ เมตร ๓.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๓.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร	๗,๕๐๐ ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ๑,๘๙๐ ๙๔๕ ๑,๘๙๐ ๙๔๕

ok a

กลุ่มที่	สภาพ	สภาพ	มติคณะกรรมการกำหนดราคา เบื้องต้น ตร.ว./บาท
๔.	โซนที่ ๔ กม. ๔ + ๖๘๖ - กม. ๑๐ + ๓๐๐ ตำบลโตนด อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา	- หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) - หน่วยที่ ๕ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีพัน เหมือนสาธารณประโยชน์ - หน่วยที่ ๖ ที่ดินตาบอด - หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ ๑.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ๒.๑ ที่ดินติดถนนระยะ ๔๐ เมตร ๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) - หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เหมือนสาธารณประโยชน์ - หน่วยที่ ๕ ที่ดินตาบอด	๑,๕๑๒ ๑,๒๑๐ ๕๖๒ ๗,๕๐๐ ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ๑,๘๙๐ ๙๔๕ ๑,๕๑๒ ๑,๒๑๐ ๕๖๒
๕.	โซนที่ ๕ กม. ๑๐ + ๘๐๐ - กม. ๑๓ + ๓๐๐ ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง จังหวัดนครราชสีมา	- หน่วยที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒ ๑.๑ ที่ดินติดถนน ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๒ ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ๒.๑ ที่ดินติดถนนระยะ ๔๐ เมตร ๒.๒ ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๒.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะเกิน ๔๐ เมตร - หน่วยที่ ๓ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) - หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เหมือนสาธารณประโยชน์ - หน่วยที่ ๕ ที่ดินตาบอด	๗,๕๐๐ ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ๑,๘๙๐ ๙๔๕ ๑,๕๑๒ ๑,๒๑๐ ๕๖๒

๖.๒.๒ ฝ่ายเลขานุการ...

๑๖ ๕

๖.๒.๒ ฝ่ายเลขานุการ พิจารณาการกำหนดราคาค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคา เบื้องต้นแล้วมีความเห็นว่าคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายที่ดิน แปลงที่ถูกเวนคืนจำนวน ๑ แปลง ราคาตามคำพิพากษาของศาลปกครองในทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ สายบางปะอิน - นครราชสีมา ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา ราคาประเมินทุนทรัพย์แบบรายแปลง สภาพและที่ตั้งของที่ดิน และเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน การกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดิน ที่ถูกเวนคืนในทางสายนี้ สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของสภาพทำเลซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่เกษตรกรรม จึงเป็นธรรม ในระดับหนึ่งแล้วก็ตาม แต่ราคาเบื้องต้นยังมีราคาค่อนข้างต่ำจึงเห็นควรปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินในทาง สายนี้เพื่อให้ค่าทดแทนมีความเหมาะสมและลดหลั่นกับตามสภาพความเจริญ ประกอบกับในการพิจารณา อูธรณ์ฯ ของคณะกรรมการพิจารณาอุธรณ์ได้พิจารณาอุธรณ์ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง ตอนบ้านหนองโพธิ์ - บ้านสะเดาเอน และตอนบ้านหนองบัวศาลา - บ้านก้นผม ซึ่งมีสภาพทำเลเช่นเดียวกับ ตอนบ้านพระพุทธ - บ้านเกรา จึงเห็นควรพิจารณาอุธรณ์ฯ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทั้ง ๓ ตอน ที่ได้ พิจารณามาแล้ว ดังนี้

๑) ที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก ทุกตำบล อำเภอ ได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นในอัตราตารางวาละ ๕๖๒ บาท ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น นำราคาซื้อขายที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นราคาซื้อขายก่อน พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินใช้บังคับซึ่งมีราคาตารางวาละ ๗๔๑.๔๗ บาท และราคาตามคำพิพากษา ศาลปกครอง ซึ่งพิพากษาเพิ่มราคาค่าทดแทนตารางวาละ ๓๘๔ บาท นำสองราคามาหาค่าเฉลี่ยเป็นตารางวาละ ๕๖๒ บาท นั้น ยังไม่เป็นธรรม เนื่องจากราคาซื้อขายตามคำพิพากษาศาลปกครองเป็นราคาที่มีการซื้อขาย ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นระยะเวลาที่ห่างจากการเวนคืนมาก จึงเห็นควรไม่นำมาใช้ จึงปรับฐานราคาที่ดิน ที่ไม่มีทางเข้า - ออก เป็นตารางวาละ ๗๕๐ บาท (กำหนดเท่าราคาซื้อขายแปลงที่ถูกเวนคืน ๗๔๑.๔๗ บาท คิดเป็น ๗๕๐ บาท ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง) เพื่อความเป็นธรรม จึงเห็นควรใช้แนวทาง ที่คณะกรรมการพิจารณาอุธรณ์ฯ ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง

๒) ที่ดินที่ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีฟัน เหมืองสาธารณประโยชน์ ของทุกกลุ่มตำบล ราคาค่าทดแทนตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น นำราคา ตามคำพิพากษาของศาลปกครองที่กำหนดราคาตารางวาละ ๑,๕๔๘ บาท (๑,๒๐๙.๖๐ X ๒๘%) คณะกรรมการตัดสินร้อยละ ๒๘ ออก เนื่องจากเหตุและวัตถุประสงค์ของทางหลวงพิเศษหมายเลข ๖ จึงกำหนด เป็นตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท ยังไม่เป็นธรรม เนื่องจากคำพิพากษาของศาลเป็นระยะเวลาที่ห่างจากการเวนคืน เพื่อสร้าง ทล. ๒๙๐ สายนี้ จึงเห็นควร ปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินที่ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ เพิ่มร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าทดแทน ๑,๒๑๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท (๑,๕๗๓ ปัดเป็น ๑,๖๐๐) ตามแนวทาง ที่คณะกรรมการพิจารณาอุธรณ์ฯ ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง

๓) ที่ดิน...



๓) ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ของทุกตำบล อำเภอ ราคาค่าทดแทนตารางวาละ ๑,๕๑๒ บาท มีสภาพทำเลดีกว่าที่ดินติดทาง ซอย คลอง สาธารณะ จึงเห็นควรปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ เพิ่มร้อยละ ๓๐ ของราคาที่ดิน ติดทาง ซอย เป็นตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท (๑,๙๖๕ ปัดเป็น ๒,๐๐๐ บาท) ตามแนวทางที่คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง

๔) ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ และ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้าน- โนนหมัน - บ้านมะดัน ทุกตำบล อำเภอ ราคาค่าทดแทนตารางวาละ ๑,๘๙๐ บาท มีสภาพทำเลดีกว่าที่ดิน ที่ติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) จึงเห็นควรปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงชนบท เพิ่มร้อยละ ๓๐ ของราคาที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ เป็นตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท (๒,๔๕๗ ปัดเป็น ๒,๕๐๐)

สำหรับที่ดินที่อยู่จากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน เห็นควรปรับราคาเป็นราคาเดียวกัน เป็นตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท ทั้งแปลง

๕) ที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒

๕.๑) ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ที่มีความลึกไม่เกิน ๔๐ เมตร คณะกรรมการ กำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทนตารางวา ๗,๕๐๐ บาท โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น นำราคาค่าทดแทนที่ดินของโครงการทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านห้วยตะคร้อ - บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ซึ่งเป็นเส้นทาง เดียวกัน และมีสภาพทำเลของที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกเวนคืน ซึ่งกำหนดราคาค่าทดแทน ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท มาใช้เป็นเกณฑ์และกำหนดราคาให้เท่ากัน ซึ่งเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว ประกอบกับไม่ปรากฏ ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่สูงกว่าราคาค่าทดแทน จึงเห็นควรยืนราคา

๕.๒) ที่ดินมีความลึกมากกว่า ๔๐ เมตร คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคา ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เห็นว่า ในการพิจารณาอุทธรณ์ให้พิจารณาถึงรูปแบบการถูกเวนคืนมาประกอบการพิจารณาเป็นรายๆไป

ที่ประชุม ได้พิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเห็นของฝ่ายเลขานุการแล้ว มีความเห็นสรุปได้ดังนี้

๑. ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๓๘๗ รวม ๘ แปลง ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัด นครราชสีมา ตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างตามหนังสือสัญญาขายที่ดินฉบับลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาสูงเนิน เป็นการซื้อขายที่ดินนอกแนวเวนคืนซึ่งเป็นการขายที่ดิน ระหว่าง บริษัท คีปส์เฟรช จำกัด (ผู้ขาย) กับบริษัท บีบีเอ็ม อินเตอร์ฟู้ด จำกัด (ผู้ซื้อ) เนื้อที่ ๒๙-๒-๘๓ ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน ๔ รายการ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม บ้านพักอาศัยชั้นเดียว เรือนครัว โกดังเก็บของ ในราคา ๑๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท เห็นได้ว่าเป็นการซื้อขายที่ดิน รวม ๘ แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน การซื้อขายที่ดินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

อันมีลักษณะ...

ok α

อันมีลักษณะเฉพาะเพื่อทำธุรกิจ อีกทั้งเมื่อคิดคำนวณราคาซื้อขายที่ดินกับจำนวนเนื้อที่ของที่ดิน ซึ่งยังไม่ได้คิดคำนวณหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นตารางวาละ ๑๐,๐๙๘ บาท (๑๒๐,๐๐๐,๐๐๐ ÷ ๑๑,๘๘๓ ตร.ว. = ๑๐,๐๙๘) และหากหักมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินอีกร้อยละ ๓๐ (๑๒๐,๐๐๐,๐๐๐ - ๓๖,๐๐๐,๐๐๐) คงเหลือ ๘๔,๐๐๐,๐๐๐ ÷ ๑๑,๘๘๓ คิดคำนวณได้เป็นตารางวาละ ๗,๐๖๘.๙๒ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้กับที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒ ซึ่งกำหนดราคาค่าทดแทนตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับราคาค่าทดแทนที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๕๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านห้วยตะคร้อ - บ้านบึงขามทะเลสอ บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (Interchange) ซึ่งเป็นเส้นทางเดียวกันและเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ราคาซื้อขายที่ดินกันตามปกติในท้องตลาด จึงไม่นำมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน

๒. สำหรับที่ดินแปลงที่ปรากฏราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินใช้บังคับ และคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไม่นำราคาซื้อขายดังกล่าวมากำหนดราคาค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ ซึ่งยังไม่เป็นธรรมกับผู้อุทธรณ์เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๓ ประกอบมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเห็นควรกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินเท่ากับราคาซื้อขาย สำหรับที่ดินแปลงที่มีราคาซื้อขายก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ทั้งนี้ ให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป

๓. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ฯ พิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและความเห็นของฝ่ายเลขานุการแล้วเห็นควรกำหนดราคาค่าทดแทน ตามแนวทางที่ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ในตอนบ้านบึงขามทะเลสอ - บ้านโคกสูง เนื่องจากสภาพทำเลของที่ดินมีสภาพเช่นเดียวกัน ดังนี้

สภาพทำเล	คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เงินค่าทดแทน ตารางวาละ (บาท)
๑. ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ ระยะ ๔๐ เมตร - ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน	๗,๕๐๐ ราคาประเมินของกรมธนารักษ์	๗,๕๐๐ พิจารณาเป็นรายๆ ไป
๒. ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ระยะ ๔๐ เมตร โซนที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอนาคู - ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน	๑,๘๙๐ ๙๔๕	๒,๕๐๐ ทั้งแปลง
๓. ที่ดินติดถนน อบต. สายบ้านบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ระยะ ๔๐ เมตร โซนที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ อำเภอนาคู พระเกียรติ, โซนที่ ๔ และ ๕ ตำบลโดนด และตำบลใหม่ อำเภอนาคู - ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน	๑,๘๙๐ ๙๔๕	๒,๕๐๐ ทั้งแปลง
๓. ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน	๑,๕๑๒	๒,๐๐๐
๔. ที่ดินติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีพัน เหมืองสาธารณะ	๑,๒๑๐	๑,๖๐๐
๖. ที่ดินไม่มีทางเข้าออก	๕๖๒	๗๕๐

๔. กำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน กรณีที่ดินถูกเวนคืนแล้วมีที่ดินเหลือน้อยไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน หรือหลังจากถูกเวนคืนแล้วที่ดินแปลงที่เหลือเสียรูปทรง หรือที่ดินเหลือมากแต่ถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินที่เหลืออยู่ได้ทางต่างระดับ (Interchange) ทางยกระดับ หรือระยะมองเห็น จึงเห็นควรวางแผนทางการกำหนดค่าทดแทนส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๒ วรรคสาม ตามแนวคำพิพากษา และแนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ทั้งนี้ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายกรณีถูกเวนคืนหมดทั้งแปลงให้เพิ่มค่าทดแทนให้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ และค่าทดแทนกรณีที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ตามความเหมาะสมของที่ดินเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้การกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่เหลือมีราคาลดลงให้กำหนดค่าทดแทนเป็นคณส่วนแยกต่างหากจากที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๙๒/๒๕๕๐

๕. ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากผู้อุทธรณ์ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือตามมาตรา ๓๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนั้นๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อนและเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น เห็นควรวางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนในทางสายนี้ ดังนี้

๑. ที่ดินที่มีฐานราคาเบื้องต้นไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงให้พิจารณาปรับฐานค่าทดแทนให้เหมาะสมกับสภาพทำเล ดังนี้

๑.๑ ยืนราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (มิตรภาพ) ระยะ ๔๐ เมตร อัตราตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท เนื่องจากราคาค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว สำหรับที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกันเห็นควรพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

๑.๒ ที่ดินติดถนน อบจ. สายบ้านโนนหมั่น - บ้านมะดัน ที่ดินติดติดถนน อบต. สายบ้านเกรา - บ้านโนนสมบูรณ์ ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ (รถยนต์วิ่งสวนกันได้) คลองลำตะคอง คลองชลประทาน ติดทาง ขอย คลองสาธารณะ คลองมะเดื่อ คลองสีพัน เหมือนสาธารณประโยชน์ ของทุกกลุ่มตำบล อำเภอ เพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๐ ของค่าทดแทนเบื้องต้น สำหรับที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกันเห็นควรปรับราคาเป็นราคาเดียวกันทั้งแปลง

๑.๓ ปรับฐานราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออกเป็นราคาตารางวาละ ๗๕๐ บาท

๒. ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้วแต่กรณีให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐

๓. ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วนและที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายหรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลงตาม มาตรา ๒๒ วรรคสาม ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ทั้งนี้...

๐๖ ๐๕

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากผู้อุทธรณ์ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือตามมาตรา ๓๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนั้นๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อนและเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

๔. ที่ดินแปลงที่มีการจดทะเบียนซื้อขายก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินเวนคืนใช้บังคับและมีราคาสูงกว่าราคาค่าทดแทนเบื้องต้น เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ตามราคาซื้อขายที่ดินที่ปรากฏ ทั้งนี้ให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป

๕. นอกเหนือจากแนวทาง ข้อ ๑ - ๔ คณะกรรมการฯ อาจพิจารณาเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมเป็นรายๆ ไป

ฝ่ายเลขานุการ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าการกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ และกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔ จึงเห็นควรนำกฎกระทรวงดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาอุทธรณ์

ที่ประชุม ได้พิจารณาคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมได้วินิจฉัยเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔ แล้วมีความเห็นว่าในสายทางที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนคณะที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินโดยได้วางแนวทางในการพิจารณาการอุทธรณ์และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมได้วินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายต่างๆ ในสายทางนี้เป็นจำนวนมากแล้ว เมื่อพิจารณาคู่มือการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ใช้บังคับในขณะนั้น และกฎกระทรวงฯ ที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔ แล้ว ผลของการกำหนดค่าทดแทนไม่แตกต่างกันมากนัก จึงเห็นควรพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ ดังนี้

OK

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) ระยะ กม.	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ (จำนวนวัน)	ราคาประเมิน ปี ๕๕-๖๒ ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)
๑.	ด.หนองงูเหลือม อ.เฉลิมพระเกียรติ จ.นครราชสีมา นางกุลยา คงเพชร ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายพัน บั้งจันอัด โฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒) ๒-๒-๔๙.๙ / ๐-๑-๕๕.๕ = ๒-๐-๙๓.๕ กม. ๑๑+๙๒๕ - กม. ๑๑+๙๗๙	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือให้
๒.	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โฉนดเลขที่ ๗๙๒๒ (ท.๓๗๓) ๕-๐-๒๐.๔ / ๐-๐-๘๑.๒ = ๕-๓-๓๙.๒ กม. ๑๒+๑๓๙ - กม. ๑๒+๑๗๕	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือให้
๓.	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โฉนดเลขที่ ๗๙๒๑ (ท.๓๗๔) ๗-๒-๒๔.๓ / ๔-๓-๙.๕ = ๒-๓-๑๔.๘ กม. ๑๒+๐๐๒ - กม. ๑๒+๒๖๙	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งซ้ายทางให้ ตารางวาละ ๓๒๐ บาท และกำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งขวาทาง รูปสามเหลี่ยมแปลงเล็กให้ ตารางวาละ ๘๐๐ บาท โดยไม่กำหนดค่าทดแทน สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ฝั่งขวาทางแปลงใหญ่ให้
๔.	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โฉนดเลขที่ ๗๙๓๙ (ท.๓๗๕) ๑๖-๓-๒๒.๖ / ๓-๒-๙๙.๒ = ๑๓-๐-๒๓.๔ กม. ๑๒+๐๔๕ - กม. ๑๒+๒๒๒	๒๘ ก.ย. ๖๕ ๗ พ.ย. ๖๕ (๔๐ วัน)	๑๐๐	๑,๒๑๐	๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ๒. ไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับ ที่ดินส่วนที่เหลือให้
	สภาพทำเล ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์				

ab a

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) ระยะ กม.	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ (จำนวนวัน)	ราคาประเมิน ปี ๕๙-๖๒ ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)
หมายเหตุ ๑. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนค่าเสียหายอื่นๆ (ค่าติดต่อราชการ) ให้เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท ในแปลงที่ดิน โฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒) ที่ถูกเวนคืนด้วยแล้ว ๒. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง ในแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒), ๗๙๓๙ (ท.๓๗๕), ๗๙๒๒ (ท.๓๗๓) และ ๗๙๒๑ (ท.๓๗๔) ให้เป็นเงิน ๓,๗๖๓.๑๐ บาท, ๓๖,๒๘๐.๖๔ บาท, ๑,๙๖๕.๐๔ บาท และ ๔๖,๒๐๙.๙๐ บาท ตามลำดับ คำขออุทธรณ์ (หนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๕) ทั้งสามฉบับ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒) และที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๓๙ (ท.๓๗๕) ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ไม่เป็นธรรม เนื่องจากราคาซื้อขายก่อนการเวนคืนราคาตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท ซึ่งเงินค่าทดแทนที่ได้รับถือเป็นราคาที่ต่ำมาก พื้นที่ทั้งสองแปลงนี้เป็นที่ปลูกมันสำปะหลังที่สร้างรายได้ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทุกปี ทำให้ผู้อุทธรณ์ขาดรายได้ในส่วนนี้ไป และไม่สามารถนำเงินไปจัดหาที่ดินใหม่ได้ จึงขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท ทั้งสองแปลง ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๒๑ (ท.๓๗๔) ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ไม่เป็นธรรม เนื่องจากที่ดินของผู้อุทธรณ์เป็นแปลงที่ดินติดกันทำไร่-ทำนา ภายหลังก่อสร้างถนนเส้นตัดใหม่ทำให้ต้องข้ามไปมาไม่สะดวกเหมือนเดิม และที่ดินบริเวณนี้ราคาซื้อขายก่อนการเวนคืนราคาตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท ซึ่งเงินค่าทดแทนที่ได้รับถือเป็นราคาที่ต่ำมาก พื้นที่แปลงนี้เป็นที่ปลูกมันสำปะหลังที่สร้างรายได้ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทุกปี ทำให้ผู้อุทธรณ์ขาดรายได้ในส่วนนี้ไป และไม่สามารถนำเงินไปจัดหาที่ดินใหม่ได้ จึงขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๔,๕๐๐ บาท ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๒๒ (ท.๓๗๓) ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ไม่เป็นธรรม เนื่องจากที่ดินของผู้อุทธรณ์ได้รับค่าเวนคืน ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท ซึ่งภายหลังจากการก่อสร้างถนนมีการถมดินสูงมากทำให้น้ำท่วมขังที่ดินส่วนที่เหลือ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ พื้นที่แปลงนี้เป็นที่ปลูกมันสำปะหลังที่สร้างรายได้ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทุกปี ทำให้ผู้อุทธรณ์ขาดรายได้ในส่วนนี้ไป และเงินค่าทดแทนที่ได้รับไม่สามารถจัดหาที่ดินใหม่ในบริเวณใกล้เคียงได้ จึงขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท เหตุผลของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๔๐ (ท.๓๗๒) ๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนสำหรับที่ดินกลุ่มที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โดยปรับฐานราคาจาก ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑.๒ ๒. สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินเหลืออยู่มาก และรูปแปลงยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ จึงไม่กำหนดค่าทดแทนให้ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๒๒ (ท.๓๗๓) ๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนสำหรับที่ดินกลุ่มที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โดยปรับฐานราคาจาก ตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑.๒ ๒. สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินเหลืออยู่มาก และรูปแปลงยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ จึงไม่กำหนดค่าทดแทนให้					

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) ระยะ กม.	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ (จำนวนวัน)	ราคาประเมิน ปี ๕๕-๖๒ ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติกำหนดราคา ตารางวาละ (บาท)
ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๒๑ (ท.๓๗๔) ๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนสำหรับที่ดินกลุ่มที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โดยปรับฐานราคาจากตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑.๒ ๒. สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งซ้ายทางมีขนาดและรูปร่างถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ได้รับความเสียหายปานกลาง เห็นควรกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ ๒๐ จากฐานค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนในชั้นอุทธรณ์คิดเป็นตารางวาละ ๓๒๐ บาท และที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งขวาทางรูปสามเหลี่ยมแปลงเล็ก เนื้อที่ ๐-๐-๓๖.๒ ไร่ มีขนาดและรูปร่างถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ได้รับความเสียหายมาก เห็นควรกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนในชั้นอุทธรณ์ คิดเป็นตารางวาละ ๘๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๓ โดยไม่กำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือฝั่งขวาทางแปลงใหญ่ เนื้อที่ ๒-๑-๔๓.๙ ไร่ ให้ เนื่องจากยังมีที่ดินเหลืออยู่มาก และรูปร่างยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๓๙ (ท.๓๗๕) ๑. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนสำหรับที่ดินกลุ่มที่ ๓ ตำบลหนองสูงเหนือ ที่ดินติดเหมืองสาธารณประโยชน์ โดยปรับฐานราคาจากตารางวาละ ๑,๒๑๐ บาท เป็นตารางวาละ ๑,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑.๒ ๒. สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินเหลืออยู่มาก และรูปร่างยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ จึงไม่กำหนดค่าทดแทนให้ ๓. สำหรับราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์อ้างมานั้น เป็นเพียงคำกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์โดยไม่ปรากฏเอกสารหลักฐานประกอบคำกล่าวอ้าง จึงไม่นำมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทน					

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อุทธรณ์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

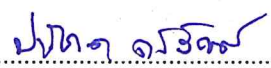


ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นางจันทิรา บุรุษพัฒน์)

ลงชื่อ...

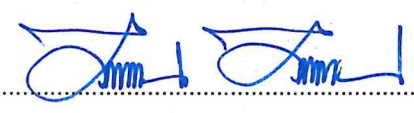


ลงชื่อ..........รองประธานกรรมการ
(นางปาริชาติ คชรัตน์)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายปิยะนันท์ พันธุ์ชนะวาณิช)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวกอบกุล โมทนา)

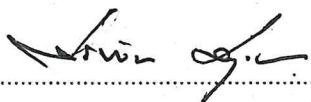
ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายพลวิทย์ หิรัญวัฒน์ศิริ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายปานเทพ ศรีใส)

ลงชื่อ...



ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายพิรพัชร ครุฑโกไคย)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ
(นางดวงรัตน์ รัตนวรงค์)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายศรัณย์ รัตนวรงค์)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสมเกียรติ วิวัฒนไพศาล)

 ๑๖