

ส่วนที่ ๒ ผลงานที่จะส่งประเมิน (เรียงลำดับตามความดีเด่นหรือความสำคัญ)

๑) ชื่อผลงาน

๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ปรองดอง) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สายกรุงเทพฯ-ตราด ตอนทางแยกจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๒ (แยกเข้าอำเภอท่าใหม่)

๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การพิจารณาตรวจสอบและเสนอความเห็น กรณีการร้องขอให้กรมทางหลวงจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี

๑.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : การพิจารณาตรวจสอบและเสนอความเห็น กรณีการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สาย กรุงเทพฯ - บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ (บางวัว) ทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง ทางแยกเข้าพัทยา และทางแยกไปบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (บ้านอำเภอ) ตอน ทางแยกเข้าสนามบินอู่ตะเภา ระยอง พัทยา

๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ - มิถุนายน ๒๕๖๔

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : มิถุนายน ๒๕๖๕ - พฤศจิกายน ๒๕๖๕

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๓ : มกราคม ๒๕๖๕ - พฤศจิกายน ๒๕๖๕

๓) สัดส่วนในการดำเนินการเกี่ยวกับผลงาน

- ผลงานลำดับที่ ๑ : ตนเองปฏิบัติ ๘๐%

รายละเอียดผลงาน ดำเนินการประชุมในฐานะเลขานุการ นำเสนอรายละเอียดข้อมูล ข้อกฎหมายและความคิดเห็น ให้ที่ประชุมพิจารณาในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

กรณีที่เป็นผลงานร่วมกันของบุคคลหลายคน

รายชื่อผู้ที่มีส่วนร่วม ในผลงาน	ลายมือชื่อ	สัดส่วนผลงาน ของผู้ที่มีส่วนร่วม	ระบุรายละเอียดของผู้ที่มีส่วนร่วมในผลงาน
นายสุรัตน์ สายน้ำ		๒๐%	ในฐานะหัวหน้าโครงการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พิจารณารายละเอียดข้อมูล ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่เลขานุการนำเสนอ

- ผลงานลำดับที่ ๒ : ตนเองปฏิบัติ ๘๐%

รายละเอียดผลงาน พิจารณาตรวจสอบ และเสนอความเห็น กรณีการร้องขอให้กรมทางหลวงจัดซื้อที่ดิน ส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สาย บางใหญ่ - กาญจนบุรี ต้องมีการ พิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนว่าเป็นไปตามลักษณะที่กฎหมายให้เจ้าหน้าที่ซื้อ ได้หรือไม่

กรณีที่เป็นผลงานร่วมกันของบุคคลหลายคน

รายชื่อผู้ที่มีส่วนร่วม ในผลงาน	ลายมือชื่อ	สัดส่วนผลงาน ของผู้มีส่วนร่วม	ระบุรายละเอียดของผู้มีส่วนร่วมในผลงาน
นายฐานนริศ ขวัญเมือง		๒๐%	ในฐานะผู้บังคับบัญชา ตรวจสอบ อีกครั้งก่อนที่จะเสนอให้ผู้อำนวยการ สำนักจัดการมลพิษที่ดินลงนาม เพื่อเสนออธิบดีกรมทางหลวงอนุมัติ

- ผลงานลำดับที่ ๓ : ตนเองปฏิบัติ ๘๐%

รายละเอียดผลงาน ตรวจสอบรายละเอียดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับงานจัดการมลพิษที่ดิน ข้อเท็จจริงของที่ดินที่ถูกเวนคืน ข้อเท็จจริงซึ่งเป็นองค์ประกอบตามกฎหมาย จัดทำหนังสือและเสนอความเห็น กรณีการกำหนดราคาสั่งหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

กรณีที่เป็นผลงานร่วมกันของบุคคลหลายคน

รายชื่อผู้ที่มีส่วนร่วม ในผลงาน	ลายมือชื่อ	สัดส่วนผลงาน ของผู้มีส่วนร่วม	ระบุรายละเอียดของผู้มีส่วนร่วมในผลงาน
นายฐานนริศ ขวัญเมือง		๒๐%	ในฐานะผู้บังคับบัญชาตรวจสอบอีก ครั้งหนึ่งก่อนที่จะเสนอให้ผู้อำนวยการ สำนักจัดการมลพิษที่ดินลงนาม เพื่อเสนออธิบดีกรมทางหลวงอนุมัติ

๔) ข้อเสนอแนวความคิดการพัฒนาหรือปรับปรุงงาน (จำนวน ๑ เรื่อง)

เรื่อง แนวทางการพิจารณาการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ตามหลักเกณฑ์มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) (ผู้ขอรับการประเมิน)

(นายธนนาถ งามมาลัย)

(วันที่ ๑๑ เดือน มิ.ย. พ.ศ. ๒๕๖๗)

ได้ตรวจสอบแล้วขอรับรองว่าผลงานดังกล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับความเป็นจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

(นายฐานนริศ ขวัญเมือง)

นักวิชาการเจ้าหน้าที่ดินชำนาญการพิเศษ

(วันที่ ๑๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๗)

(ลงชื่อ) (ผู้บังคับบัญชาที่เหนือขึ้นไป)

(นายสถาพร รัตนสุวรรณ)

ผู้อำนวยการสำนักจัดการกรมสิทธิ์ที่ดิน

(วันที่ ๑๑ เดือน มิ.ย. พ.ศ. ๒๕๖๗)

หมายเหตุ คำรับรองจากผู้บังคับบัญชาอย่างน้อย ๒ ระดับ คือ ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล และผู้บังคับบัญชาที่เหนือขึ้นไปอีก ๑ ระดับ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้บังคับบัญชาดังกล่าวเป็นบุคคลคนเดียวกัน ก็ให้มีคำรับรอง ๑ ระดับได้

แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวคิด

(กรณีเลื่อนประเภทวิชาการ ระดับชำนาญการ ระดับชำนาญการพิเศษ และระดับเชี่ยวชาญ)

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ปรองดอง) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สาย กรุงเทพฯ - ตราด ตอน ทางแยกจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๒ (แยกเข้าอำเภอท่าใหม่)

๑. สรุปสาระสำคัญ

ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ สายกรุงเทพฯ - ตราด ตอน ทางแยกจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๒ (แยกเข้าอำเภอท่าใหม่) ผู้ขอรับการประเมิน ได้รับเลือกจากที่ประชุมคณะกรรมการปรองดองให้ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบ และรวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริงและเป็นผู้นำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการปรองดองในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

๒. สรุปขั้นตอนการดำเนินการ

- ๒.๑) หาข้อมูลประวัติของสายทาง ข้อเท็จจริงของสถานที่ตั้งของที่ดิน
- ๒.๒) จัดทำหนังสือขอเชิญประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
- ๒.๓) ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม นำเสนอข้อเท็จจริงที่ได้จากการตรวจสอบ หลักเกณฑ์ ข้อกฎหมาย นำเสนอต่อคณะกรรมการปรองดองในการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

๓. ความยุ่งยากและซับซ้อนในการดำเนินการ

ต้องปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ขั้นตอนวิธีการดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายที่กำหนดไว้ โดยการดำเนินการเริ่มจากหาข้อมูลประวัติของสายทาง หาข้อเท็จจริงสถานที่ตั้งของที่ดิน ตรวจสอบสภาพทำเลของที่ดิน ในบริเวณที่มีการเวนคืน สภาพเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ การดำรงชีพและการประกอบอาชีพ พิจารณาระเบียบหลักเกณฑ์ ข้อกฎหมาย ในการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น นำข้อเท็จจริงมาวิเคราะห์กับระเบียบ หลักเกณฑ์ ข้อกฎหมายที่กำหนดไว้ เพื่อกำหนดราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืนและสังคมโดยรวม

๔. ผลสำเร็จของงาน (เชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ)

๔.๑ เชิงปริมาณ

มีจำนวนผู้ถูกเวนคืนในสายทางดังกล่าว ได้รับค่าทดแทนที่เป็นธรรมครบทั้ง ๙ ราย

๔.๒ เชิงคุณภาพ

มีความรอบคอบในการพิจารณาหลักเกณฑ์ ข้อกฎหมาย ในการนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เพื่อพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรม

๕. ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

- ๕.๑) สามารถจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ตามแผนที่กำหนดไว้
- ๕.๒) ช่วยลดปัญหาความขัดแย้งหรือต่อรองราคาค่าทดแทนที่ดิน
- ๕.๓) สามารถนำไปเป็นตัวอย่างหรือแนวทางในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในสายทางอื่นได้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การพิจารณาตรวจสอบและเสนอความเห็น กรณีการร้องขอให้กรมทางหลวงจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี

๑. สรุปสาระสำคัญ

โดยปกติรัฐจะต้องดำเนินการเวนคืนที่ดินเพื่อให้ได้แนวเขตการเวนคืนตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะต้องเวนคืน หรือแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงพิเศษ จะต้องดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เท่าที่จำเป็นเท่านั้น ดังนั้น เมื่อต้องเวนคืนภายในเขตทางหรือแนวเขตที่กำหนดไว้โดยชัดเจน จึงเกิดปัญหากรณีที่ดินบางแปลงถูกเวนคืนแต่เพียงบางส่วน ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปทรงจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำของรัฐซึ่งเป็นฝ่ายปกครอง ซึ่งมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้บัญญัติวิธีการเพื่อแก้ไขเยียวยาความเดือดร้อนเสียหายดังกล่าว โดยให้รัฐทำการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด เพื่อช่วยเหลือนเยียวยาความเดือดร้อนเสียหายให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน

๒. สรุปขั้นตอนการดำเนินการ

- ๒.๑) ตรวจสอบข้อเท็จจริง เอกสารหลักฐาน ที่ผู้ร้องขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนร้องขอ
- ๒.๒) พิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ๒.๓) จัดทำเอกสารเพื่อเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

๓. ความยุ่งยากและซับซ้อนในการดำเนินการ

บทบัญญัติมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้บัญญัติถึงองค์ประกอบของที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถเวนคืนหรือจัดซื้อตามคำร้องขอของเจ้าของได้สามกรณี คือ ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมีเนื้อที่น้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวา หรือที่ดินส่วนที่เหลืออยู่ด้านใดด้านหนึ่งมีความยาวน้อยกว่าห้าวา แม้จะมีเนื้อที่เหลืออยู่มากกว่าสี่สิบห้าตารางวา แต่ไม่สามารถอยู่อาศัยได้อย่างปลอดภัยหรือใช้ประโยชน์ได้ และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาและข้อยุ่งยากของงาน ดังนี้

(๑) ต้องมีการตีความกฎหมายหลายประเด็น เช่น หากที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่น้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวาอยู่แต่เดิมแล้ว จะเข้าตามหลักเกณฑ์ของมาตรา ๓๔ หรือไม่ หรือต้องเป็นกรณีที่ที่ดินส่วนที่เหลือถูกผลกระทบจากการเวนคืนโดยตรง หรือต้องเป็นด้านที่เกิดจากการเวนคืนโดยตรงหรือไม่ หากที่ดินส่วนที่เหลือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่าห้าวามาแต่เดิม แล้วมีการเวนคืนเกิดขึ้น กรณีนี้จะเข้าหลักเกณฑ์หรือไม่ หรือที่ดินที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นนั้น หมายถึงที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือที่ดินไม่ถูกเวนคืน หรือคำว่าเจ้าของเดียวกันนั้น จะรวมถึงเจ้าของร่วมด้วยหรือไม่ อย่างไร จะเห็นได้ว่าเป็นอุปสรรคในการพิจารณาในด้านกฎหมายของผู้ขอรับการประเมินเป็นอย่างมาก ผู้ขอรับการประเมินจึงต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และทักษะในทางกฎหมาย เพื่อหาเหตุผลทางกฎหมายมารองรับเพื่อประกอบการพิจารณาว่า ผู้ร้องเป็นผู้ร้องที่ขอด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ร้องอยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๔ หรือไม่

(๒) นอกจากปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมายดังกล่าวแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงความเสียหายหรือผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนที่เหลือประกอบด้วย ซึ่งต้องพิจารณาจากสภาพที่ดิน ประโยชน์ในการใช้ที่ดิน และสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน ทั้งก่อนถูกเวนคืนและหลังเวนคืน ซึ่งนำข้อมูล ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมายต่างๆ มาพิจารณาประกอบอย่างรอบคอบ จึงต้องใช้วิจรรณญาณและ ความรู้ความสามารถ ในการที่จะประสานเพื่อประโยชน์ของรัฐและประชาชนให้อยู่ในจุดที่เหมาะสม

(๓) เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเป็นผู้กำหนดราคากลางในการซื้อที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าว ซึ่งถือว่าเป็นเรื่องใหม่ที่ไม่เคยปฏิบัติ จึงต้องใช้ความรู้ความสามารถด้านกฎหมายเวนคืนด้วยความละเอียดรอบคอบ ว่าคณะกรรมการได้มีการเพิ่มค่าขาดประโยชน์ของที่ดินส่วนที่เหลือรวมเข้ากับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนไว้ด้วยแล้วหรือไม่ หากกำหนดรวมไปด้วยแล้วแต่ยังพิจารณาจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนให้อีกจะเป็นการซ้ำซ้อน ทำให้การจ่ายเงินค่าทดแทนของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความยากลำบาก และจะถูกฟ้องร้องดำเนินคดี

๔. ผลสำเร็จของงาน (เชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ)

๔.๑ เชิงปริมาณ

จำนวนผู้ร้องขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนทุกราย ได้รับการตรวจสอบอย่างเป็นธรรม

๔.๒ เชิงคุณภาพ

มีความรอบคอบในการวิเคราะห์ข้อกฎหมาย เพื่อให้เกิดความความเป็นธรรมในการตรวจสอบและในการเสนอความเห็น

๕. ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

สามารถนำไปเป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาเรื่องการร้องเรียนเกี่ยวกับราคาที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน

ชื่อผลงานลำดับที่ ๓ การพิจารณาตรวจสอบและเสนอความเห็น กรณีการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพฯ – บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ (บางบัว) ทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง ทางแยกเข้าพญา และทางแยก ไปบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (บ้านอำเภอ) ตอน ทางแยกเข้าสนามบินอู่ตะเภา ระยอง พญา

๑. สรุปสาระสำคัญ

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๑ กำหนดให้คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตามมาตรา ๑๙ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแต่งตั้ง แต่ในการกำหนดเงินค่าทดแทนนั้น มาตรา ๒๕ ได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขาย และกำหนดเงินค่าทดแทนได้ในราคาที่ไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการดังกล่าวกำหนด

ดังนั้น เพื่อให้กรมทางหลวง ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามความหมายของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ สามารถกำหนดเงินค่าทดแทนได้อย่างถูกต้อง เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง สำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยกลุ่มจัดหาที่ดินจึงต้อง ดำเนินการตรวจสอบข้อมูล และพิจารณาการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ว่าเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ สูงหรือต่ำเกินไปหรือไม่ อย่างไร และดำเนินการเสนอกรมทางหลวง อนุมัติราคาการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน เพื่อที่จะนำไปให้คณะกรรมการฯ ปิดประกาศ และเพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถกำหนดเงินค่าทดแทนได้อย่างถูกต้อง เป็นธรรม และเป็นไปตาม กฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

๒. สรุปขั้นตอนการดำเนินการ

- ๒.๑) ตรวจสอบข้อเท็จจริง เอกสารหลักฐาน ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น
- ๒.๒) พิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ๒.๓) จัดทำเอกสารเพื่อเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

๓. ความยุ่งยากและซับซ้อนในการดำเนินการ

มีความยุ่งยากในการตรวจสอบพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน คู่มือแนวทางการกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์สำหรับใช้ ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ของกรมทางหลวง ผู้ดำเนินการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย และ ตามขั้นตอน ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ต่างๆ ดังนั้น ผู้ตรวจสอบข้อกฎหมายจะต้อง มีความรู้ความเข้าใจในข้อกฎหมายเป็นอย่างดี มีประสบการณ์ในการใช้กฎหมายเป็นอย่างดี อีกทั้งยังต้อง ตรวจสอบสภาพทำเลที่ตั้งว่ามีสภาพทำเลเป็นอย่างไร เพื่อให้สามารถเข้าใจสภาพทำเลที่ตั้งที่แท้จริงได้อย่าง ถูกต้อง และจะต้องตรวจสอบหลักฐาน เอกสารที่คณะกรรมการฯ นำมากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น และเงินค่าทดแทน โดยผู้ดำเนินการจะต้องพิจารณาจากเอกสาร หลักฐาน ข้อกฎหมาย รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง มาพิจารณาว่า การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนของคณะกรรมการฯ นั้น ควรที่จะ นำมาเสนอเพื่อขออนุมัติราคาหรือไม่ หรือเห็นว่ากำหนดไว้สูงหรือต่ำเกินไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม ต้องนำเสนอรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีให้กำหนดราคาใหม่ให้เกิดความเป็นธรรมหรือไม่

๔. ผลสำเร็จของงาน (เชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ)

๔.๑ เชิงปริมาณ

จำนวนผู้ถูกเวนคืนทุกราย ได้รับการตรวจสอบตามเอกสารหลักฐาน รายงานการประชุม ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

๔.๒ เชิงคุณภาพ

มีความรอบคอบในการวิเคราะห์ข้อกฎหมาย เพื่อให้เกิดความความเป็นธรรมในการตรวจสอบและในการเสนอความเห็น

๕. ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

สามารถนำไปใช้ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพฯ - บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ (บางวัว) ทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง ทางแยกเข้าพัทยา และทางแยกไปบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (บ้านอำเภอ) ตอน ทางแยกเข้าสนามบินอู่ตะเภา ระยอง พัทยา ของเจ้าหน้าที่เวนคืน และสามารถนำไปเป็นแนวทางในการดำเนินการตรวจสอบข้อมูล รายละเอียด พิจารณาตรวจสอบ หลักการค่าทดแทนที่ดินในทางหลวงสายอื่นๆ ได้

ข้อข้อเสนอแนวคิด

เรื่อง แนวทางการพิจารณาการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ตามหลักเกณฑ์มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. สรุปหลักการและเหตุผล

การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๐ จะต้องพิจารณาตามราคาต่าง ๆ ในอนุมาตรา (๑) ถึง (๕) ประกอบกัน คือ

- (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘
- (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ
- (๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

๒. บทวิเคราะห์/แนวความคิด/ข้อเสนอ และข้อจำกัดที่อาจเกิดขึ้นและแนวทางแก้ไข

๒.๑ บทวิเคราะห์

ในส่วนของมาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและนิติกรรมทุก ๔ ปี หากนำราคาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวมาพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดินอาจจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม เนื่องจากราคาที่เป็นปัจจุบันตามมาตรา ๒๐ คือ ตาม (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ควรปรับปรุงแก้ไข มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยการตัดมาตรา ๒๐ (๓) ออก

๒.๒ แนวความคิด

การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ควรกำหนดให้เกิดความเป็นธรรม เพื่อให้ราษฎรผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนที่เพียงพอต่อการจัดหาที่อยู่ใหม่ได้

๒.๓ ข้อเสนอ

ควรกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ตามราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ไม่ควรนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมที่ดินมากำหนดราคาเบื้องต้น เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำ

๒.๔ ข้อจำกัดที่อาจเกิดขึ้นและแนวทางแก้ไข

ควรตัด มาตรา ๒๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ออก

๓. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ประชาชนที่ถูกเวนคืนได้รับจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินที่มีความเป็นธรรมมากที่สุด ลดการฟ้องร้องระหว่างรัฐกับเอกชน

๔. ตัวชี้วัดความสำเร็จ

๔.๑) กรมทางหลวงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่มีการดำเนินการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดิน มีแนวทางการดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน

๔.๒) ราษฎรผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนที่พึงพอใจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) (ผู้ขอรับการประเมิน)

(นายฉนวน ภูมิคุ้ม)

(วันที่ ๑๑ เดือน ๕.๓ พ.ศ. ๒๕๖๗)

ได้ตรวจสอบแล้วขอรับรองว่าผลงานดังกล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับความเป็นจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

(นายฐานันท์ ขวัญเมือง
นักวิชาการจัดการที่ดินชำนาญการพิเศษ)

(วันที่ ๑๑ เดือน ๕.๓ พ.ศ. ๒๕๖๗)

(ลงชื่อ) (ผู้บังคับบัญชาที่เหนือขึ้นไป)

(นายสถาพร รัตนสุวรรณ
ผู้อำนวยการสำนักจัดการกรมที่ดิน)

(วันที่ ๑๑ เดือน ๕.๓ พ.ศ. ๒๕๖๗)