

๒. ผลงานที่จะส่งประเมิน

๑) ชื่อผลงาน

๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การพิจารณากำหนดหลักการค้าทดแทนที่ดินรายแปลง (ชั้นปรองดอง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๗๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔ - อุดรราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ ระหว่าง กม.๑๓+๐๐๐.๐๐๐ - กม.๒๒+๗๒๕.๐๐๐ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕) (ช่วง๑) และระหว่าง กม.๔๔+๕๐๐.๐๐๐ - กม.๔๕+๕๙๐.๔๒๘ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๗๘) (ช่วง๒) ในท้องที่ตำบลเสี้ยวและตำบลหนองงูเหือง อำเภอเบญจลักษณ์ จังหวัดศรีสะเกษ

๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การพิจารณาตรวจสอบหลักการค้าทดแทนที่ดินรายแปลง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๖ สายนครราชสีมา-อุดรราชธานี ที่บ้านหนองบัวไชยวาน ระหว่าง กม.๑๔๒+๐๗๔.๗๒๒ - กม.๑๔๒+๔๔๙.๓๔๓ ในเขตท้องที่ตำบลโนนสัง อำเภอกันทรารมย์ จังหวัดศรีสะเกษ

๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : เดือนมิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๑ - พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๑

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : เดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ - กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๓

๓) สัดส่วนในการดำเนินการเกี่ยวกับผลงาน

๓.๑) ตนเองปฏิบัติ

- ผลงานลำดับที่ ๑ : ๘๐ %
- ผลงานลำดับที่ ๒ : ๑๐๐ %

๓.๒) ผู้ร่วมจัดทำผลงานปฏิบัติ

- ผลงานลำดับที่ ๑ (๑) นายทินกร เดชะคำภู นักวิชาการจัดที่ดินชำนาญการพิเศษ (๒๐%)
(๒) -
- ผลงานลำดับที่ ๒ (๑) -
(๒) -

๔) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น (จำนวน ๑ เรื่อง)

เรื่อง การคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเวนคืนให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการ เพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ การพิจารณากำหนดหลักการค้าทดแทนที่ดินรายแปลง (ขั้นปรองดอง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๗๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔ - อุบลราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ ระหว่าง กม.๑๓+๐๐๐.๐๐๐ - กม.๒๒+๗๒๕.๐๐๐ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕) (ช่วง๑) และระหว่าง กม.๔๔+๕๐๐.๐๐๐ - กม.๔๕+๕๙๐.๔๒๙ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๗๘) (ช่วง๒) ในท้องที่ตำบลเสียวและตำบลหนองงูเหลือม อำเภอเบญจลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๗๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔ - อุบลราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ ขณะนี้อยู่ระหว่างขออนุญาตออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน กรมทางหลวงได้อนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินขั้นปรองดอง เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๐ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๒๙๒๒ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ และกรมทางหลวงมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการปรองดองตามคำสั่งกรมทางหลวงที่ บ.๑/๒๓๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๐ จึงได้จัดประชุมคณะกรรมการปรองดองตามคำสั่งกรมทางหลวง เพื่อพิจารณากำหนดหลักการค้าทดแทนที่ดิน (เป็นรายแปลง) เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ถือจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๗๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔ - อุบลราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ ช่วงที่ ๑ ในท้องที่ตำบลเสียว (เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่น) ระหว่าง กม.๑๓+๓๐๐.๐๐๐ - ๒๒+๗๒๕.๐๐๐ และช่วงที่ ๒ ในท้องที่ตำบลหนองงูเหลือม (เป็นชุมชนอยู่อาศัยปานกลาง ไม่หนาแน่นมาก) ระหว่าง กม.๔๕+๕๐๐.๐๐๐ - กม.๔๕+๕๙๐.๔๒๙ อำเภอเบญจลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ โดยเป็นการเวนคืนที่ดินเพื่อขยายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๗๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔-อุบลราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ จากสองช่องจราจรเป็นสี่ช่องจราจร โดยคณะกรรมการปรองดองได้ร่วมกันพิจารณาหลักเกณฑ์ กฎหมายต่างๆ รวมทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินในท้องที่แล้ว เห็นว่าการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดินต้องให้เกิดความเป็นธรรมและเหมาะสมกับผู้ถูกเวนคืน และสังคมให้เป็นไปตามกฎหมาย เมื่อพิจารณาจากราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ยังเป็นราคาที่ต่ำมากไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายที่แท้จริง ด้วยเหตุนี้คณะกรรมการปรองดองจึงเห็นควรนำราคาซื้อขายที่ดินที่ได้หลักฐานมาตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์ ที่ ศก ๐๐๒๐.๐๔(๒)/๑๔๓๓๐ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๑ มาใช้พิจารณาค่าเฉลี่ย เพื่อให้เป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนที่สุด โดยการวางหลักการการค้าทดแทนที่ดินในครั้งนี้ ได้แยกเป็น ๒ ตำบล คือ ตำบลเสียวและตำบลหนองงูเหลือม การวางหลักการการค้าทดแทนที่ดินได้นำราคาซื้อขายที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน ซึ่งมีราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาประเมินมาพิจารณา โดยการนำราคาซื้อขายที่ดินของแต่ละแปลงที่หาได้มารวมกันเพื่อหาค่าเฉลี่ยราคาที่ดิน โดยการหาค่าเฉลี่ยนั้น ทำได้โดยการนำราคาซื้อขายที่ดินทุกแปลงที่หาได้ของตำบลนั้นๆ (บาท)หารด้วยจำนวนเนื้อที่ของทุกแปลงดังกล่าวข้างต้น (ตรว.) เมื่อหารแล้วจะได้เป็นราคาฐานกลางที่นำมาเป็นราคาหลักการการค้าทดแทนของที่ดินของในแต่ละตำบล

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

การพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๘๕, ๒๑๓๘ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๔ - อุบลราชธานี (บ้านน้ำเกลี้ยง) ตอน ๑ เป็นรายแปลง เริ่มจากการลงพื้นที่จริงเพื่อดูสภาพทำเลของสายทางที่ถูกเวนคืนในอำเภอเบญจลักษ์ทั้งสองตำบล ซึ่งตำบลเสียว อยู่ระหว่าง กม.๑๓+๓๐๐.๐๐๐ - ๒๒+๗๒๕.๐๐๐ มีสภาพทำเลเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่น และตำบลหนองงูเหลือม ระหว่าง กม.๔๕+๕๐๐.๐๐๐ - กม.๔๕+๕๙๐.๔๒๙ มีสภาพทำเลเป็นชุมชนอยู่อาศัยปานกลาง ไม่หนาแน่นมาก ทั้งสองตำบลมีสภาพทำเลที่ใกล้เคียงกัน คือเป็นที่อยู่อาศัยที่ติดทางหลวงแผ่นดินและไม่ติดทางหลวงแผ่นดินในระยะไม่เกิน ๑๐ เมตรจากเขตทางหลวงเช่นเดียวกัน จะต่างกันก็แต่เพียงตำบลเสียวมีความหนาแน่นของชุมชนมากกว่าตำบลหนองงูเหลือมเท่านั้น หลังจากได้ลงพื้นที่จริงเพื่อดูสภาพทำเลที่ถูกเขตทางแล้ว ได้ลงพื้นที่เพื่อติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์ เพื่อหาข้อมูลของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินในท้องที่ตำบลเสียวและตำบลหนองงูเหลือม และเนื่องจากการเป็นกรวางหลักการค่าทดแทนที่ดินเป็นรายแปลง การหาข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินในแต่ละแปลงจึงใช้เวลานานและมีปริมาณของข้อมูลจำนวนมาก ต้องเดินทางไปสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์ หลายครั้งเพื่อให้ได้ข้อมูลครบถ้วน เมื่อได้ข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์แล้ว ต้องนำราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินมาแยกข้อมูลพิจารณาเป็นรายตำบล คือตำบลเสียวและตำบลหนองงูเหลือม เพื่อให้เป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนที่สุด โดยการวางหลักการค่าทดแทนที่ดินได้นำราคาซื้อขายที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนซึ่งมีราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาประเมินมาพิจารณา โดยการนำราคาซื้อขายที่ดินของแต่ละแปลงที่หาได้มารวมกันเพื่อหาค่าเฉลี่ยราคาที่ดิน โดยการหาค่าเฉลี่ยนั้น ทำได้โดยการนำราคาซื้อขายที่ดินทุกแปลงที่หาได้ของตำบลนั้นๆ (บาท)หารด้วยจำนวนเนื้อที่ของทุกแปลงดังกล่าวข้างต้น (ตรว.) เมื่อหารแล้วจะได้เป็นราคารฐานกลางที่นำมาเป็นราคาหลักการค่าทดแทนของที่ดินของในแต่ละตำบล

ความยุ่งยากซับซ้อนของการวางหลักการในครั้งนี้คือ ราคารฐานกลางของตำบลหนองงูเหลือมที่ได้จากการนำราคาซื้อขายมาเฉลี่ยแล้วเป็นราคาที่ต่ำมาก มีความเหลื่อมล้ำกับราคาซื้อขายของตำบลเสียวมาก ทั้งที่สภาพทำเลของตำบลเสียวและตำบลหนองงูเหลือมมีสภาพใกล้เคียงกัน โดยค่าเฉลี่ยราคาซื้อขายของตำบลเสียวที่นำมากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในชั้นปรองดองคือ ตารางวาละ ๔,๑๗๒ บาท หรือไร่ละ ๑,๖๖๘,๘๐๐ บาท และเนื่องจากการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในชั้นปรองดอง ผู้ถูกเวนคืนเสียสิทธิอุดหนุนขอเพิ่มเงินค่าทดแทน อีกทั้งต้องเสียภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และหรือเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้กับสำนักงานที่ดินในการจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินเป็นทางหลวงด้วย สมควรกำหนดเพิ่มค่าภาษี ๓ % จากราคารฐานกลางตารางวาละ ๔,๑๗๒ บาท หรืออัตราไร่ละ ๑,๖๖๘,๘๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๔,๒๙๗.๑๖ บาท ปรับเป็นจำนวนเต็มตารางวาละ ๔,๒๙๗ บาท หรือไร่ละ ๑,๗๑๘,๘๐๐ บาท ส่วนค่าเฉลี่ยราคาซื้อขายของตำบลหนองงูเหลือม คือตารางวาละ ๘๖๗ บาท ซึ่งหากนำราคาซื้อขายตารางวาละ ๘๖๗ บาท มากำหนดเป็นหลักการค่าทดแทนที่ดินในท้องที่ตำบลหนองงูเหลือมนั้นก็เห็นว่าไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมแก่ราษฎรผู้ถูกเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำราคาซื้อขายของตำบลเสียวที่มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ ๔,๑๗๒ บาท ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่ในท้องที่ตำบลเสียวมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

ตารางวางละ ๑,๐๐๐ บาท ส่วนราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของตำบลหนองงูเห่ล้อม ส่วนใหญ่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวางละ ๖๐๐ บาท นำมาคิดคำนวณเพื่อหาราคามูลค่าที่ดินที่ตรงกับสภาพข้อเท็จจริงมากที่สุด โดยเมื่อนำมาคิดคำนวณแล้วจะได้เป็นอัตราตารางวางละ ๒,๕๐๓ บาท ซึ่งคณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่ไม่เหลื่อมล้ำกับราคาฐานกลางของตำบลเสียมากนัก และให้ปรับเป็นจำนวนเต็ม (ปัดเศษ) คือ ตารางวางละ ๒,๕๐๐ บาท หรืออัตราไร่ละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยกำหนดเป็นหลักการค่าทดแทนที่ดินในท้องที่ตำบลหนองงูเห่ล้อม และเนื่องจากการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในชั้นปรองดอง ผู้ถูกเวนคืนเสียสิทธิอุดหนุนขอเพิ่มเงินค่าทดแทน อีกทั้งต้องเสียภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และหรือเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้กับสำนักงานที่ดินในการจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินเป็นทางหลวงด้วย สมควรกำหนดเพิ่มค่าภาษี ๓ % จากราคาฐานกลางตารางวางละ ๒,๕๐๐ บาท หรืออัตราไร่ละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นตารางวางละ ๒,๕๗๕ บาท หรือไร่ละ ๑,๐๓๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ทั้งนี้ เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมกับผู้ถูกเวนคืนทั้งสองตำบล

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

๑) กรมทางหลวงสามารถจ่ายเงินให้แก่ราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืน และสามารถส่งมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างได้

๒) สามารถดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปตามแผนงานที่หน่วยงานกำหนดไว้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การพิจารณาตรวจสอบหลักการค่าทดแทนที่ดินรายแปลง ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒๒๖ สายนครราชสีมา-อุบลราชธานี ที่บ้านหนองบัวไชยวาน ระหว่าง กม. ๑๔๒+๐๗๔.๗๒๒ - กม. ๑๔๒+๔๔๙.๓๔๓ ในเขตท้องที่ตำบลโนนสัง อำเภอรัตนารมย์ จังหวัดศรีสะเกษ

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

การพิจารณาตรวจสอบหลักการค่าทดแทนที่ดิน (รายแปลง) ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒๒๖ สายนครราชสีมา-อุบลราชธานี ที่บ้านหนองบัวไชยวาน ระหว่าง กม. ๑๔๒+๐๗๔.๗๒๒ - กม. ๑๔๒+๔๔๙.๓๔๓ (สะพานข้ามทางรถไฟ) ในเขตท้องที่ตำบลโนนสัง อำเภอรัตนารมย์ จังหวัดศรีสะเกษ เป็นการตรวจสอบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ตามคำสั่งกรมฯ ที่ บ.๑/๑๔๒/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายระเบียบ คำสั่งได้กำหนดไว้ ได้แก่ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงาน ปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มาเป็นหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาเพื่อกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น โดยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๖ สายนครราชสีมา-อุบลราชธานี ที่บ้านหนองบัวไชยวาน ระหว่าง กม. ๑๔๒+๐๗๔.๗๒๒ - กม. ๑๔๒+๔๔๙.๓๔๓ นี้ คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน (รายแปลง) ขึ้นพระราชกฤษฎีกา โดยให้นำ ราคาที่ได้รับการอนุมัติหลักการค่าทดแทนที่ดิน (รายแปลง) ขึ้นปรองดองในทางหลวงสายเดียวกันนี้ ซึ่งสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินได้อนุมัติแล้วจำนวน ๒ ครั้ง มาใช้เป็นหลักการค่าทดแทนที่ดิน (รายแปลง) ขึ้นพระราชกฤษฎีกา ซึ่งจากการตรวจสอบข้อกฎหมายประกอบข้อเท็จจริงแล้ว การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นของคณะกรรมการฯ เป็นการกำหนดราคาถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงเสนอผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเสนออธิบดีกรมทางหลวงเพื่อรับทราบการกำหนดราคาฯ ดังกล่าว ซึ่งอธิบดีกรมทางหลวงได้รับทราบการกำหนดราคาฯ ตามที่คณะกรรมการฯ กำหนด เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๓ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๗๓๓ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๓

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

เนื่องจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีสาระสำคัญเป็นการยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ใช้บังคับอยู่เดิม และปรับปรุงขั้นตอนและวิธีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มบทบัญญัติให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ การพิจารณาตรวจสอบกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นจึงต้องตรวจสอบว่าการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นฯ เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เพราะการประกาศพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลเป็นการยกเลิก ปรับปรุง และเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายหลายมาตรา หากการดำเนินการไม่ถูกต้องครบถ้วนและครอบคลุมตามที่กฎหมายกำหนด จะส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน อีกทั้งการประชุมกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๖ สายนครราชสีมา-อุบลราชธานี

ไชยวาน ระหว่าง กม.๑๔๒+๐๗๔.๗๒๒ - กม.๑๔๒+๔๔๙.๓๔๓ (สะพานข้ามทางรถไฟ) ในเขตท้องที่ตำบลโนนสัง อำเภอกันทรารมย์ จังหวัดศรีสะเกษ มีอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและหลักฐานราคาซื้อขายที่ดินมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดหลักการค้าทดแทนที่ดิน ซึ่งหากข้อมูลที่น่ามาใช้ประกอบการพิจารณามีไม่เพียงพอ อาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการถูกเวนคืนได้ คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำราคาในแปลงข้างเคียงที่ได้รับการอนุมัติหลักการค้าทดแทนที่ดิน (รายแปลง) ในชั้นปรองดองในทางหลวงสายเดียวกันนี้ มาใช้กำหนดหลักการค้าทดแทนในแปลงที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

- ๑) กรมทางหลวงได้กรรมสิทธิ์และได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนที่เป็นเขตทางครบถ้วนสมบูรณ์
- ๒) สามารถนำราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นมากำหนดราคาค่าทดแทนเพื่อนำไปเจรจาตกลงซื้อขายและทำสัญญากับเจ้าของทรัพย์สิน
- ๓) สามารถจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืน และสามารถดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนงานที่หน่วยงานกำหนดไว้ ราษฎรได้ใช้ประโยชน์จากการก่อสร้างสะพานข้ามทางรถไฟ

ชื่อข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
เรื่อง การคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเวนคืนให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท ตามมาตรา ๕๓ แห่ง
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

๑) สรุปหลักการและเหตุผล

ภายหลังจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มีผลใช้บังคับ
มาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฉบับดังกล่าว ได้กำหนดหลักการเกี่ยวกับการคืน
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทไว้ ซึ่งแตกต่างจากหลักการเดิมที่ปรากฏอยู่ใน
รัฐธรรมนูญในอดีตที่ผ่านมา โดยได้กำหนดเป็นหลักการไว้ว่า กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะต้อง
ระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้
ประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิม
หรือทายาทประสงค์จะได้คืน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้อำนาจเวนคืนจะต้องคืนให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท
สำหรับระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนดังกล่าว และการเรียกคืนค่า
ทดแทนที่ชดเชยไปให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ ประกอบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน และพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมิได้มี
บทบัญญัติเกี่ยวกับการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเวนคืนให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทไว้
จึงนำมาสู่การยกร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.
ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้นำเสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาและได้มีการประกาศใช้
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒
ได้กำหนดเหตุที่ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิขอคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ ๓ กรณี ได้แก่

(๑) เจ้าหน้าที่ผู้ใช้อำนาจเวนคืนไม่ได้ใช้ที่ดินที่เวนคืนตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน
ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๒) เจ้าหน้าที่ผู้ใช้อำนาจเวนคืนใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เวนคืนตามวัตถุประสงค์แห่ง
การเวนคืนเพียงบางส่วน โดยมีที่ดินบางส่วนเหลือจากการใช้ประโยชน์ และ

(๓) ที่ดินส่วนที่เหลือที่ถูกเวนคืนได้ร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อ ซึ่งรวมเป็นแปลงเดียวกัน
กับที่ดินที่เจ้าของเดิมหรือทายาทขอคืน สำหรับกรณีที่ (๓) นี้ เป็นกรณีที่เมื่อเจ้าของเดิมหรือทายาท
สามารถขอคืนที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเวนคืนได้ เจ้าของเดิมหรือทายาทจึงยอมขอคืนที่ดินส่วนที่ได้อธิบาย
ขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อ ซึ่งเป็นแปลงที่รวมเป็นแปลงเดียวกับที่ดินที่ขอคืนได้ด้วยเช่นกัน

บทบัญญัติมาตรา ๕๓ เป็นบทบัญญัติที่กำหนดถึงหลักเกณฑ์การยื่นคำร้องขอที่ดินที่ถูก
เวนคืนของเจ้าของเดิมหรือทายาทโดยมีเงื่อนไขว่า ที่ดินที่เวนคืนไปนั้นต้องไม่ถูกนำไปใช้ประโยชน์
ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดที่ให้เจ้าหน้าที่เข้าใช้ประโยชน์หรือเป็น
ที่ดินที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน เจ้าของเดิมหรือทายาทสามารถยื่น
คำร้องขอคืนต่อเจ้าหน้าที่ภายใน ๓ ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน
แต่หากเป็นกรณีที่ที่ดินที่ได้ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นในการใช้
ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นคำขอคืนเจ้าของเดิมหรือทายาทไม่มี
สิทธิขอคืน ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงลักษณะของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้

จากการเวนคืน หน่วยงานที่เวนคืนจะนำไปใช้ในทางอื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ หากจะนำไปใช้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ตามขั้นตอนเสียก่อน เมื่อรัฐหมดความจำเป็นในการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ก็เท่ากับรัฐจะไม่นำที่ดินนั้นไปใช้ในวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามเดิมอีกต่อไป

๒) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการพัฒนางานหรือปรับปรุงงาน

บทบัญญัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีบทบัญญัติในส่วนที่เป็นการดัดสิทธิในการขอคืนที่ดิน ข้าพเจ้าเห็นว่าหากที่ดินที่ถูกเวนคืนและถูกนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์แล้วต่อมาภายหลังหมดความจำเป็นที่รัฐจะใช้ต่อไป ได้กลับไปยังเอกชนเจ้าของเดิมจะเป็นประโยชน์กว่า การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทจะต้องมีการคืนเงินค่าทดแทน ทำให้เงินค่าทดแทนที่ได้จ่ายไปกลับคืนเข้าสู่รัฐ ส่วนด้านเอกชนก็ได้กลับมาใช้สอยที่ดินดังกล่าวให้เกิดประโยชน์ตามสิทธิในทรัพย์สินที่พึงมีพึงได้ต่อไป

ดังนั้นปัญหาการดัดสิทธิเจ้าของเดิมหรือทายาทในการขอคืนที่ดินที่ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน จึงเห็นควรปรับปรุงแก้ไขในประเด็นการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน ตามมาตรา ๕๓ ที่เป็นบทบัญญัติเรื่องการขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยเมื่อพิจารณาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นเอกสิทธิ์ของฝ่ายปกครองที่มีเหนือเอกชนเพื่อจัดทำบริการสาธารณะ เป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งบทบัญญัติรัฐธรรมนูญกำหนดให้การเวนคืนจะต้องนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน ไปใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามที่กำหนดไว้เท่านั้น ดังนั้นหน่วยงานที่เวนคืนจะต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน จะนำมาใช้เพื่อการอื่นไม่ได้ เพราะฉะนั้นเมื่อหน่วยงานของรัฐที่เวนคืนได้ใช้ที่ดินที่เวนคืนตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ต่อมาภายหลังหมดความจำเป็นต้องใช้จะนำไปใช้เพื่อการอื่นไม่ได้ เป็นการขัดต่อบทบัญญัติรัฐธรรมนูญ ก็ควรให้สิทธิแก่เจ้าของเดิมหรือทายาทในการขอคืนที่ดินดังกล่าวได้ เพื่อที่จะได้ใช้ที่ดินดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเงินค่าทดแทนก็จะได้กลับคืนสู่รัฐ จึงมีความเห็นให้แก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยเห็นควรแก้ไขให้ที่ดินที่ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หากไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา ๕๑ หรือเหลือจากการใช้ประโยชน์ หรือได้มีการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นในการใช้ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิขอคืนที่ดินนั้น

๓) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ใช้อำนาจเวนคืนตระหนักถึงการใช้อำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยจะต้องกระทำเท่าที่จำเป็นและต้องใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์สาธารณะและเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุดในจัดทำโครงสร้างพื้นฐานในการพัฒนาประเทศต่อไป

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ)  (ผู้เข้ารับการคัดเลือก)

(นางสาวพิชามณู บุษบงค์)

(วันที่ ๑๙ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔)

(ลงชื่อ)  (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

(นายทินกร เดชะคำภู)

(วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔)