



การกำหนดเงินค่าทดแทน การเวนคืน





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การเวนคืนของกรมทางหลวง

- โดยการซื้อขายแบบปรองดอง
 - เป็นกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน
เนื่องจากต้องการพื้นที่ก่อสร้างอย่างเร่งด่วนก่อนที่จะเวนคืนตามกฎหมาย
- โดยการออก พรฎ. เว้นคืน



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อกบฏวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี



คู่มือการปฏิบัติงาน (Work Manual)

เรื่อง
การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ในชั้นรองครอง
(ฉบับแก้ไข พ.ศ. ๒๕๖๗)

สำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
กรมทางหลวง

กระทรวงคมนาคม



กรมทางหลวง

การเวนคืนที่ดิน



การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อกรมทางหลวงมีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคจะดำเนินการขอพระราชทานออกฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน (พ.ร.ฎ.) เป็นบริเวณกว้างตลอดแนว เพื่อครอบคลุม พื้นที่ที่คาดว่าจะต้องเวนคืนเป็นเขตก่อสร้าง เนื่องจากว่าในขณะที่เสนอขอออก พ.ร.ฎ. นั้น กรมทางหลวง ยังมิได้ดำเนินการออกแบบก่อสร้างจนถึงขั้นรายละเอียด จำเป็นต้องมีการ ปรับเขตพื้นที่และแบบก่อสร้างให้เหมาะสมกับภูมิประเทศ และข้อเท็จจริงในสนาม ในระหว่างก่อสร้าง

การประกาศ พ.ร.ฎ. เป็นบริเวณกว้างนั้น กรมทางหลวงทราบดีว่า ย่อมก่อให้เกิด ความเดือดร้อนและกังวลใจแก่เจ้าของที่ดินอยู่บ้าง เพราะต้องระมัดระวังเกี่ยวกับการลงทุนสิ่งปลูกสร้างในเขต พ.ร.ฎ. ซึ่งเรื่องนี้เมื่อกรมทางหลวงได้กำหนดแนวเขต ที่จะเวนคืนเป็นการแน่นอนแล้ว ก็พร้อมที่จะบริการชี้แนะเขตที่ถูกเวนคืนให้

สำหรับการทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินในเขต พ.ร.ฎ. เช่น การซื้อขาย หรือการโอนเปลี่ยนแปลง สามารถกระทำโดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมทางหลวง ส่วนการปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินควรตรวจสอบกับกรมทางหลวงก่อน

วิธีดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์

ดำเนินการได้ 3 วิธี คือ

1. จัดซื้อโดยวิธีรองครองซื้อขายทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการ ประกาศใช้ พ.ร.ฎ.

การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยหลักการแล้วจะดำเนินการ ขอออก พ.ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนทุกโครงการแต่ในระหว่าง ที่ดำเนินการขอออก พ.ร.ฎ. ซึ่งจะใช้เวลาดำเนินการตั้งแต่เสนอ ขอออก พ.ร.ฎ. จน พ.ร.ฎ. ประกาศใช้บังคับประมาณ 8-10 เดือน ในช่วงเวลานี้ก็จะดำเนินการ โดยวิธีรองครองไปก่อน เพื่อเป็นการลดปัญหาความเดือดร้อนของผู้ถูกเวนคืน และทำให้สามารถได้รับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินได้รวดเร็วขึ้น

2. โดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน (พ.ร.ฎ.) ซึ่งระบุถึงจุดเริ่มต้น จุดสิ้นสุด และความกว้างของเขต พ.ร.ฎ.

2.1 การปิดประกาศ พ.ร.ฎ. จะปิดประกาศไว้ตามสถานที่ดังนี้

2.1.1 ที่ทำการของเจ้าหน้าที่

2.1.2 ศาลากลางจังหวัด หรือศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

2.1.3 สำนักที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา

2.1.4 ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ หรือสำนักงานเขต

2.1.5 ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล หรือที่ทำการเทศบาล

2.1.6 ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่

3. โดยการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (พ.ร.บ.) เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นของรัฐ ปัจจุบันจะดำเนินการ โดยวิธีที่ 2 และ 3

ขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์

1. การสำรวจที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ยืนต้น ผู้รับมอบหมาย จากกรมทางหลวงในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืน จะแจ้งกำหนดวันเข้าทำการสำรวจ เป็นหนังสือให้เจ้าของทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน

2. การกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน จะดำเนินการ โดยคณะกรรมการรองครอง (ในชั้นรองครอง) หรือคณะกรรมการกำหนดราคา เบื้องต้น (ในชั้น พ.ร.ฎ.) หรือคณะกรรมการฯ กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องเวนคืน (ในชั้น พ.ร.บ.) ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมแต่งตั้ง ประกอบด้วย ผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทน ของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน ผู้แทนสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนด ราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทน

3. การกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดให้แก่บุคคลต่อไปนี้

3.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

3.2 เจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ติดต่อกันไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาหรือได้ปลูกสร้างขึ้น ภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

3.3 ผู้เช่าที่ดินโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่กรณีนั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับ

พระราชกฤษฎีกา หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมิได้ครบถ้วนในวันใช้บังคับที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย

จากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้แก่เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียประโยชน์ โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญา

เช่าจะจบ

3.4 เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดิน ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

3.5 เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ติดต่อกันไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้อง



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

- หรือโอนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน
เงินค่าทดแทนตามข้อ 3.5 นี้ เพื่อกำหนดให้เฉพาะค่าธรรมเนียม ค่าขนย้าย
และค่าปลูกสร้างใหม่ (ในสภาพเดิม)
- 3.6 บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน
ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนตามมาตรา 1349 หรือ มาตรา 1352 แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในกรณีที่ดินบุคคลเข้านั้นได้จ่ายค่าทดแทนใน
การใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว
4. การกำหนดค่าทดแทนจะพิจารณาหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
โดยคำปึงถึง
- 4.1 ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของสิ่งหรือทรัพย์สินที่จะต้อง
เวนคืนตามที่อยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติ
- 4.2 ราคาของสิ่งหรือทรัพย์สินที่มีการพิจารณาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเลือก
บำรุงท้องที่
- 4.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม
- 4.4 สภาพและที่ตั้งของสิ่งหรือทรัพย์สิน
- 4.5 เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน
- 4.6 ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากรัฐหรือทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน
กรมทางหลวงจะจ่ายเงินค่าทดแทนให้ได้ เมื่อพิสูจน์ได้ว่าค่าเสียหายนั้น
มีอยู่จริง โดยมีหลักฐานพิสูจน์ได้ว่ามีอยู่จริงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย
ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม
5. การประกาศราคาที่ดินที่กำหนด เมื่อคณะกรรมการฯ ได้กำหนดราคา
ค่าทดแทนแล้วจะประกาศราคาไว้ตามสถานที่เดียวกันกับที่ประกาศ พ.ร.บ.
(ในข้อ 2.1 วิธีการดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน)
6. การจัดทำบันทึกข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขายเมื่อคณะกรรมการฯ
ได้กำหนดค่าทดแทนแล้ว เจ้าของที่ดินที่มีหนี้สินแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สิน มาทำบันทึก
ข้อตกลงหรือสัญญาซื้อขาย
7. การจ่ายเงินค่าทดแทน เมื่อทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาซื้อขายแล้ว
กรมทางหลวงต้องจ่ายเงินค่าทดแทนทั้งหมดให้แก่เจ้าของทรัพย์สินภายใน 120 วัน
นับแต่วันทำบันทึกข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขาย
- กรณีเงินที่ดิน กรมทางหลวงจะจ่ายเงินค่าทดแทน เมื่อเจ้าของทรัพย์สิน
ได้จดทะเบียน หรือแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนแล้ว
เมื่อประกาศใช้ พ.ร.บ. และมีประกาศกำหนดให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็น
โดยเร่งด่วนแล้ว หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ยินยอมจัดทำบันทึกข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขาย

- หรือยินยอมจัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาซื้อขาย แต่ไม่มารับเงินค่าทดแทนภายใน
กำหนดเวลา เจ้าหน้าที่จะนำเงินไปวางต่อศาล หรือต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือนำไป
ฝากธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ถ้าเจ้าของทรัพย์สินไม่ร้อง
ขอรับเงินภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ได้นำเงินวางต่อศาลหรือต่อสำนักงานวางทรัพย์
หรือฝากธนาคารออมสิน เงินค่าทดแทนนั้นจะตกเป็นของแผ่นดิน
8. การใช้อำนาจกฎหมายเพื่อครอบครองหรือโอนสิ่งปลูกสร้าง
- 8.1 กรณีทำบันทึกข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขาย ถ้าเจ้าของไม่ยอมหรือโอนสิ่งปลูกสร้าง
เจ้าหน้าที่มีสิทธิที่จะรื้อถอนได้ตามบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาซื้อขาย
- 8.2 กรณีไม่ทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาซื้อขาย เจ้าหน้าที่จะดำเนินการ
แจ้งครอบครองวางเงินและรื้อถอนตามกฎหมายต่อไป

สิทธิ หน้าที่และผลประโยชน์ของผู้ถูกเวนคืน

ขั้นตอนการจัดซื้อโดยวิธีปรองดอง

1. อนุญาตให้เจ้าหน้าที่สำรวจ ปักหลักแนวเขตทาง
 2. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
ในการรังวัดแบ่งแยก กรมทางหลวงจะเป็นผู้จ่ายเอง
 3. นำชี้แจงเหตุและเขตที่ดิน
 4. นำสำรวจสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ขึ้นต้น
 5. แสดงเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน หลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน
(โฉนด น.ส.3, น.ส.3 ก ฯลฯ) ทะเบียนสมรสและอื่นๆ เช่น เอกสารแสดงรายได้จากการ
เช่าหรือประกอบการค้า หลักฐานการเสียภาษี หรือรายได้จากการประกอบอาชีพ
อันชอบด้วยกฎหมายตามที่เจ้าหน้าที่ร้องขอ
 6. ให้อภัยคำแก่เจ้าหน้าที่ตามความจริง
 7. ลงชื่อรับรองการให้อภัยคำ รับรองแนวเขตที่ดิน รับรองรายละเอียด สิ่งปลูกสร้าง
และรับรองต้นไม้ขึ้นต้น
 8. ไม่มีสิทธิอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
 9. ร่วมกับเจ้าหน้าที่นำหลักฐานที่ดินไปจดทะเบียนเป็นทางหลวงที่สำนักงานที่ดิน
 10. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ
- ปัจจุบันกรมทางหลวงจะลดวิธีการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยวิธีปรองดองออกไป

ขั้นพระราชกฤษฎีกา (พ.ร.ฎ.)

เมื่อดำเนินการตามข้อ 1-7 เช่นเดียวกันกับในขั้นปรองดองแล้ว ผู้ถูกเวนคืน
ในชั้น พ.ร.ฎ. จะมีสิทธิหน้าที่เพิ่มเติมคือ

1. กรณีตกลงราคาหรือทำสัญญาซื้อขายที่ดินเจ้าของที่ดิน ได้นำหลักฐานที่ดิน
ไปจดทะเบียนเป็นทางหลวงต่อสำนักงานที่ดินตามที่เจ้าหน้าที่ได้แจ้งแก้ไขหลักฐาน
ทางทะเบียนไว้แล้ว
2. ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์
รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ
3. กรณีที่ดินคิดจำนอง จะต้องดำเนินการปลดจำนองก่อน หรือได้รับความ
ยินยอมจากผู้รับจำนองเป็นหลักฐานก่อนรับเงิน
4. มีสิทธิได้รับดอกเบี้ย ในกรณีที่กรมทางหลวงจ่ายเงินค่าทดแทนพ้นกำหนด
120 วัน นับแต่วันทำบันทึกข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขายนั้น
5. หากไม่พอใจในราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ กำหนด
สามารถรับเงินไปก่อน แล้วยื่นอุทธรณ์ ต่อรัฐมนตรีกระทรวงคมนาคมภายใน 90 วัน
นับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทนจากเจ้าหน้าที่ หรือรับเงินที่วางไว้ โดยสามารถ
ยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือด้วยตนเองหรือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
6. มีสิทธิฟ้องคดี กรณีที่ผู้ถูกรัฐมนตรีได้รับแจ้งผลการวินิจฉัย ให้ฟ้องคดีภายใน 1 ปี
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัยดังกล่าว
7. สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนบางส่วน ถ้าส่วนที่เหลือน้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวา
หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลือนั้น มีติดต่อกับที่ดินเดียวกัน
กับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดิมเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนพิจารณา
เวนคืน หรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย

ขั้นพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.)

กรมทางหลวงจะดำเนินการขอออก พ.ร.บ. รายที่กรรมสิทธิ์ยังไม่ตกเป็นของรัฐ
รวมทั้งรายได้วางเงินไว้ต่อศาล หรือวางเงินไว้ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือฝากเงินไว้
กับธนาคารออมสิน ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของรัฐ



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจและสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี



การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน (ม.8)

ขั้นตอนสำคัญตามกฎหมาย เพื่อให้การเวนคืนที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรม

1



เจ้าหน้าที่เผยแพร่พระราชกฤษฎีกาในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

เผยแพร่พระราชกฤษฎีกา ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างสะดวก รวดเร็ว



2



เจ้าหน้าที่ปิดป้ายประกาศพระราชกฤษฎีกา ไว้ในที่เห็นได้ง่าย ณ สถานที่ที่จะเวนคืน (ม.๑๑)

ปิดประกาศพระราชกฤษฎีกา ไว้ในที่เห็นได้ง่าย ณ สถานที่ที่จะเวนคืน เพื่อให้เจ้าของที่ดินและประชาชนทั่วไปได้รับทราบอย่างทั่วถึง



3



เจ้าหน้าที่ปิดประกาศพระราชกฤษฎีกา ณ สถานที่ (ม.๑๑)

- ที่ทำการของเจ้าหน้าที่
- ศาลว่าการกรุงเทพ สำนักงานเขต และที่ทำการแขวงหรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการตำบล และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ที่ก่อสร้างหรือจะก่อสร้าง
- สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอแห่งท้องที่ที่ก่อสร้างหรือจะก่อสร้าง



4



ระยะเวลาเท่าที่จำเป็น แต่ไม่เกิน ๕ ปี (ม.๙)

การกำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้มีผลเท่าที่จำเป็น และต้องไม่เกิน ๕ ปี นับแต่วันที่ประกาศ



ทุกขั้นตอนมีเป้าหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชน และทำให้การเวนคืนที่ดินเป็นไปอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

ประเภทของเงินค่าทดแทน

ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

- ค่าทดแทนที่ดิน
- ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
- ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น



ค่าความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน

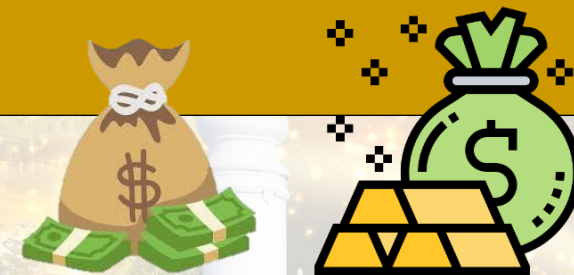




โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดิน

- ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับ พรฎ.
- ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตีราคาไว้เพื่อประโยชน์ในการเสียภาษีบำรุงท้องที่
- ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์
- เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

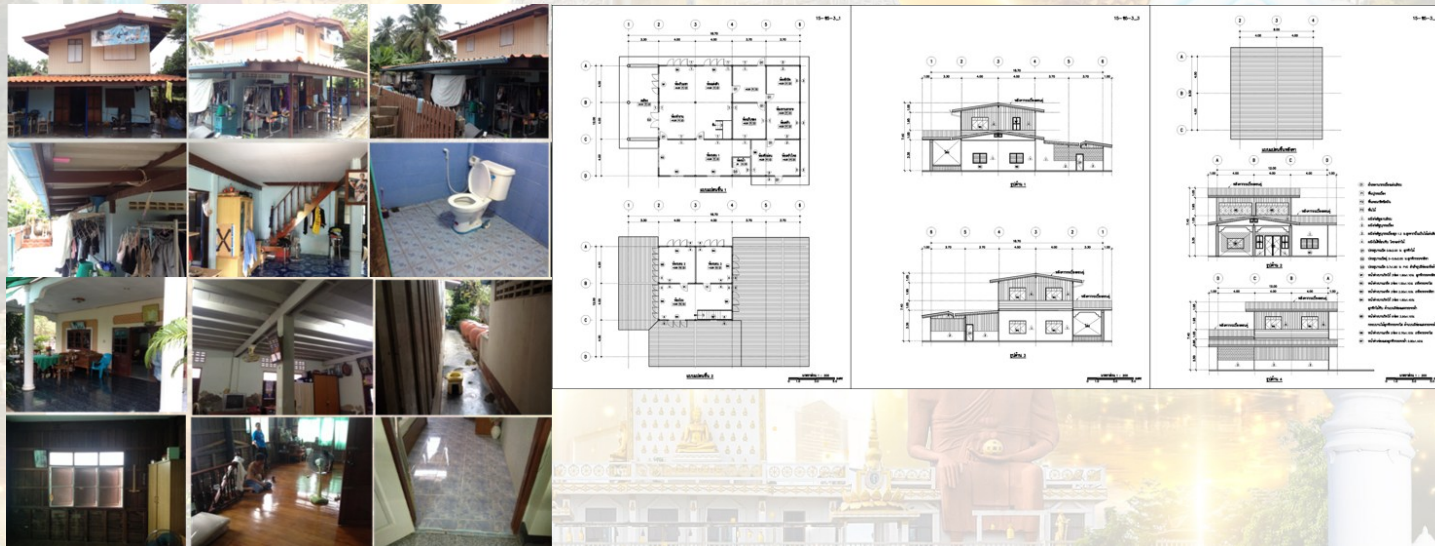




โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การกำหนดเงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง

- ข้อมูลราคาวัสดุจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำนักเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- บัญชีค่าแรง/ค่าดำเนินการ สำหรับถอดแบบคำนวณราคางานก่อสร้าง
ของกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง



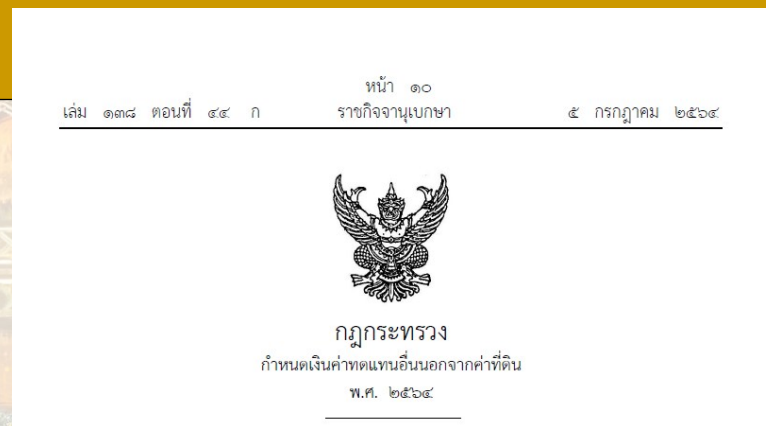


โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจและสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น



- กำหนดโดยหน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดไว้ ไม่เกิน 3 ปี
- ถ้าไม่มีให้ใช้ราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน หรือราคาที่ส่วนราชการอื่นกำหนด หรือราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาคู่มือมาตรฐานเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
เรื่อง บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๔

ด้วยประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๔ กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) จัดทำบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล เพื่อประโยชน์ในการกำหนดค่าทดแทนต้นไม้หรือพืชผลที่อยู่ในที่ดินที่ประกาศเป็นเขตระบบโครงข่ายพลังงาน และให้เผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของสำนักงาน กกพ. โดยให้สำนักงาน กกพ. ทำการปรับปรุงบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผลทุกปี

150	ทุเรียนเทศ ทุเรียนน้ำ	(ต้น)	2,000	1,000
151	ทุเรียนพันธุ์ดี	(ต้น)		
	ก. ขนาดเล็ก สูงไม่ถึง 2 เมตร		4,000	
	ข. ขนาดกลาง สูงตั้งแต่ 2 เมตร ขึ้นไป		11,235	
	ค. ขนาดใหญ่ มีผลแล้ว		28,253	
152	ทุเรียนพันธุ์พื้นเมือง/หัวไป	(ต้น)	9,830	4,915



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

การกำหนดค่าความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ฯ

ค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์
ก่อนสัญญาเช่าระงับ

- ค่าเสียสิทธิการเช่า
- ค่าเสียหายที่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่า

อาศัยอย่างเดียว

- ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่ใหม่
(ร้อยละ 2.5 ของค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง)
- ค่าเสียหายจากที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลัง
50,000บาท

ประกอบการค้าขาย

- ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่ค้าขายใหม่
(ร้อยละ 2.5 ของค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง)
- ค่าขาดรายได้จากการประกอบการค้าขาย





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ ในการประกอบการค้าขายหรือการงาน รวมถึงการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือทำการค้า

- | | |
|---|---------------|
| 1) บุคคลธรรมดา พิจารณาจากเงินได้สุทธิที่คำนวณได้ | จำนวน 6 เดือน |
| 2) นิติบุคคล กำหนดจากกำไรสุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือน | จำนวน 6 เดือน |
| 3) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจ่ายค่าเช่า | จำนวน 6 เดือน |
| 4) ไม่มีหลักฐานคำนวณเงินค่าเสียหาย เหมาะจ่าย | 20,000 บาท |



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

คณะกรรมการกำหนดราคาเวนคืนเบื้องต้น



- ผู้แทนเจ้าหน้าที่
- ผู้แทนกรมธนารักษ์
- ผู้แทนกรมที่ดิน
- นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขต
- ผู้บริหารท้องถิ่น
- ผู้แทนหน่วยงานอื่นของรัฐ (กรณีจำเป็น)



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทน (ม.40)

- เจ้าของที่ดินที่จะต้องเวนคืน
- เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับ พรบ.เวนคืน หรือ พรฎ. หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
- เจ้าของไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืน ในวันที่ใช้บังคับ พรฎ.
- เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ในที่ดินที่ต้องเวนคืน
- บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืน ในกรณีที่บุคคลเช่นว่านั้น ได้จ่ายเงินค่าทดแทนในการได้สิทธิดังกล่าวแก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว
- เจ้าของหรือบุคคลใดซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน และได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อกบฏอนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

หน้า ๒๔

เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๗๑ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของเจ้าหน้าที่เป็นคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเพื่อให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๓ ในกรณีที่ที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการ
ขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขตแห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ผู้แทนกรมธนารักษ์
ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนของเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสอบสวน
ให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว หากผลการสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินนั้นไม่ใช่ที่ดินของรัฐและทราบถึง
ผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๑ การได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์โดยการเวนคืน ต่อไป

หากผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่งไม่ปรากฏว่าผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ให้คณะกรรมการ
ตามวรรคหนึ่งพิจารณาสั่งการตามที่เห็นสมควร และให้ปิดประกาศเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีโอกาสคัดค้าน
เป็นเวลาเก้าสิบวัน ณ สถานที่ตามมาตรา ๑๑ หากไม่มีผู้คัดค้านภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้นำความ
ในมาตรา ๑๗ (๓) และวรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์อยู่ในที่ดินของรัฐ หากเป็นผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย
ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่บุคคลดังกล่าว แต่หากบุคคลดังกล่าว
ไม่สามารถแสดงได้ว่าตนเป็นผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙
กำหนดเงินค่าชดเชย เป็นค่าต้นไม้ยืนต้นและพืชล้มลุก ค่ารื้อย้ายโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง และค่าขนย้าย
ให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวต่อไป แต่ต้องไม่สูงกว่าราคาที่กำหนดตามมาตรา ๒๐





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

- ❑ กรณีที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ม.๖๓) ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น
คณะหนึ่งเพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าวประกอบด้วย
- นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขตแห่งท้องที่ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
 - ผู้แทนกรมธนารักษ์
 - ผู้แทนกรมที่ดิน
 - ผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
 - ผู้แทนของเจ้าหน้าที่

Photograph of a Thai land title deed (Chanote) document. The document is titled 'โฉนดที่ดิน' (Land Title Deed) and contains handwritten details including the land area (19 ไร่), the owner's name (นาย...), and the date (25 5 2553). It also features official stamps and signatures.





โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี

- ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน ถ้าส่วนที่เหลือน้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวาหรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลือนั้น มิได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน เจ้าของมีสิทธิร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือได้ (ม.34)

ด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 5 วา

น้อยกว่า 25 ตารางวา



โครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อกำหนดการศึกษาความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจ และสำรวจและออกแบบรายละเอียดและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 91 (MR10) ช่วง กม.32 - สุพรรณบุรี



หลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือ

ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่าร้อยละ อาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก
ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล
ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๔

เพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับการจ่ายเงินช่วยเหลือ ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่าร้อยละอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวง เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ที่เห็นชอบให้ทบทุนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๑ เรื่อง ขออนุมัติหลักการเกี่ยวกับการจ่ายเงินช่วยเหลือ ค่าร้อยละสิ่งปลูกสร้าง ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น และพืชล้มลุก ให้แก่ราษฎรในที่ดินที่หน่วยราชการอื่นดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวง โดยให้ปรับปรุงหลักการและวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือเกี่ยวกับที่ดิน ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการอื่นดูแล โดยให้คณะกรรมการที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบ มีหน้าที่กำกับควบคุม และกำหนดแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายเงิน ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่าร้อยละอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกรมทางหลวง กรมทางหลวง จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย ค่าร้อยละอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุกให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวงตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

ผู้มีสิทธิได้รับเงินช่วยเหลือ

- ข้อ ๑ ผู้มีสิทธิได้รับเงินช่วยเหลือ ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ได้แก่
- (๑) ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ที่ได้รับอนุญาตหรืออยู่ระหว่างการขออนุญาต
 - (๒) ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินก่อนที่จะมีโครงการก่อสร้าง ซึ่งไม่ได้อยู่ระหว่างการฟ้องขับไล่ของหน่วยราชการนั้น
- ข้อ ๒ ผู้มีสิทธิได้รับเงินช่วยเหลือ ค่าร้อยละอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ได้แก่
- (๑) ราษฎรเจ้าของอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ที่อยู่ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแลที่ได้รับอนุญาต หรืออยู่ระหว่างการขออนุญาต
 - (๒) ราษฎรเจ้าของอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ที่อยู่ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินก่อนที่จะมีโครงการก่อสร้าง ซึ่งไม่ได้อยู่ระหว่างการฟ้องขับไล่ของหน่วยราชการนั้น
 - (๓) ราษฎรเจ้าของอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ที่อยู่ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล โดยได้รับความยินยอมจากราษฎรผู้ถือครอง และทำประโยชน์ ตามข้อ ๑ (๑)
 - (๔) กรณีที่ไม่ใช่ราษฎรที่ได้รับความยินยอมตาม (๓) ต้องมีการรับรองจากผู้ปกครองท้องที่หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นว่าเป็นเจ้าของอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ที่อยู่ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล

สำเนาถูกต้อง

๕๖ ๗

(นางสาวจันทร์ภา ประไพ)
นักวิชาการจัดการที่ดินปฎิบัติการ