

## คู่มือการปฏิบัติงานดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินในชั้นปรองดอง

### ความหมายของการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินกรณีปรองดอง

เป็นการดำเนินการตกลงซื้อขายที่ดินจากเอกชนโดยมิได้อาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพียงแต่นำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

### ข้อกฎหมาย หรือระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

๑. มติคณะรัฐมนตรีเดือนตุลาคม พ.ศ.๒๕๐๐ แจ้งตามนัยหนังสือกรมสารบรรณคณะรัฐมนตรีฝ่ายบริหาร ที่ นว ๑๕๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๐๐ สรุปความได้ว่า กระทรวง ทบวง กรม ใด จะเวนคืนที่ดินเพื่อราชการอะไร ให้กระทรวงทบวงกรมนั้นจัดทำโครงการที่จะใช้ที่ดินที่จะเวนคืนที่ดินนั้นให้ถึถ้วน และให้กำหนดที่ดินที่จะเวนคืนอย่างประหยัดเพื่อให้ราษฎรเดือดร้อนน้อยที่สุด และต้องเตรียมงบประมาณเกี่ยวกับการนั้นให้เรียบร้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งงบประมาณเงินค่าทดแทนที่ดินที่จะเวนคืน และให้ปรึกษาทำความเข้าใจกับราษฎรเจ้าของที่ดินที่จะต้องใช้ตามโครงการนั้นเสียก่อน ถ้าตกลงซื้อขายกันได้ก็ไม่จำเป็นต้องออกพระราชบัญญัติเวนคืน

๒. มติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๑ แจ้งตามนัยหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ สร. ๐๒๐๓/ว.๑๘๙ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๒๑ ที่มีมติว่าระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุไม่ให้ใช้บังคับแก่การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีปรองดอง

๓. พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๖๘ “เพื่อประโยชน์ในการสร้างหรือขยายทางหลวง ให้ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงและผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับบุคคลดังกล่าวมีอำนาจเข้าไปสำรวจเบื้องต้นในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีไซที่อยู่อาศัยของบุคคลใดเป็นการชั่วคราวได้เท่าที่จำเป็นเพื่อการนั้น...”

มาตรา ๖๘/๑ “เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ถ้ามิได้มีการตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

๔. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๔๕ มาตรา ๓๒ วรรค ๒ “ในกรมหนึ่งมีอธิบดีคนหนึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาข้าราชการและรับผิดชอบในการปฏิบัติราชการของกรมให้เกิดผลสัมฤทธิ์และเป็นไปตามเป้าหมาย แนวทาง และแผนการปฏิบัติราชการของกระทรวง...”

๕. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒

๖. คู่มือการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของกระทรวงคมนาคม พ.ศ.๒๕๕๖

๗. กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ หรือกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

### กรณีที่จะมีการจัดการมลพิษที่ดินในชั้นปกรอง

๑. เป็นกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดการมลพิษที่ดินก่อนออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน เนื่องจากต้องการพื้นที่ก่อสร้างอย่างเร่งด่วนก่อนที่จะเวนคืนตามกฎหมายได้

๒. ที่ดินที่มีการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน

๒.๑ กรณีมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน โดยเป็นกรณีที่กรมทางหลวง ไม่ได้เขตทางตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืน และมีความจำเป็นที่จะต้องได้พื้นที่ให้ครบถ้วนตามเขตทาง โดยหน่วยงานของกรมทางหลวงอาจเป็นผู้ร้องขอขึ้นมา หรือเจ้าของที่ดินเป็นผู้ร้องขอขึ้นมาเอง

๒.๒ กรณีที่มีการสร้างทางรुक้าเข้าไปในที่ดินของเอกชน โดยยังมีได้มีการจัดการมลพิษที่ดินแปลงนั้น และมีการร้องเรียนของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน ให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินเนื่องจากกรมทางหลวงใช้ที่ดินสร้างเป็นทางหลวงแล้ว โดยในกรณีนี้ต้องมีข้อเท็จจริงว่า ยังไม่เคยมีการจัดการมลพิษที่ดินและจ่ายค่าทดแทนแต่อย่างใด

๓. กรมทางหลวง (กรมฯ) ได้รับมอบทางจากหน่วยงานอื่นมาครอบครองดูแล บำรุงรักษา เป็นทางหลวง แต่มีการตรวจสอบว่าสิทธิในการครอบครอง ดูแลรักษาเขตทางไม่เป็นไปตามข้อเท็จจริงที่มีการรับมอบตามบัญชีเขตทาง

### ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. การจัดการมลพิษที่ดินชั้นปกรองกรณีมีความจำเป็นต้องจัดการมลพิษที่ดินก่อนการดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน หรือมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน หรือไม่ได้เขตทางตามการรับมอบตามบัญชีเขตทาง

๑.๑ สำนักจัดการมลพิษที่ดินได้รับแบบก่อสร้างจากผู้มีอำนาจลงนาม

๑.๒ ในกรณีมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน ต้องมีการร้องขอจากหน่วยงานภายในกรมทางหลวง หรือมีการร้องขอจากเอกชนผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดิน

๑.๓ สำนักจัดการมลพิษที่ดินพิจารณาว่าสมควรจะมีการอนุมัติจัดการมลพิษที่ดินด้วยวิธีการปกรองหรือไม่

๑.๔ กรณีมีความจำเป็นต้องจัดการมลพิษที่ดินก่อนการดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ก่อนการอนุมัติจัดการมลพิษที่ดิน ให้มีหนังสือสอบถามข้อมูลและความจำเป็นในการก่อสร้างต่อสำนักแผนงานหรือหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง

๑.๕ ดำเนินการรวบรวมข้อมูลเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อขออนุมัติจัดการมลพิษที่ดินชั้นปกรองและแต่งตั้งคณะกรรมการปกรอง โดยกรมทางหลวงแต่งตั้งคณะกรรมการปกรองเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ประกอบด้วย

๑.๕.๑ ผู้อำนวยการแขวงทางหลวง เป็นประธานกรรมการ

๑.๕.๒ นายช่างโยธา สำนักจัดการมลพิษที่ดิน เป็นกรรมการ

๑.๕.๓ นักวิชาการจัดหาที่ดิน สำนักจัดการมลพิษที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

๑.๖ ดำเนินการสำรวจ วางแนว และกำหนดเขตทาง โดยก่อนเข้าดำเนินการจะต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน และประชาสัมพันธ์การดำเนินงานโครงการที่จะก่อสร้าง พร้อมทั้งเจรจาทำความเข้าใจกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง

๑.๗ ดำเนินการวิเคราะห์ราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

๑.๘ รั้งวัด จัดทำแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเขตทางตามแบบก่อสร้าง เพื่อให้ทราบรายละเอียดของที่ดินตามหลักฐานที่ดิน

๑.๙ สำรองและประมาณราคาค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งฮาริมทรัพย์สินอื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนและต้นไม้ยืนต้น

๑.๑๐ ดำเนินการตรวจสอบสิทธิและทรัพย์สินทุกชนิดตามความเป็นจริง และรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นเสนอคณะกรรมการปรองดอง

๑.๑๑ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการปรองดอง เพื่อกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น เมื่อคณะกรรมการปรองดองกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้วเสร็จ ให้เสนอกรมทางหลวงเพื่ออนุมัติราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามที่คณะกรรมการปรองดองกำหนดหรือให้คณะกรรมการปรองดองทบทวนการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

๑.๑๒ เมื่อกรมทางหลวงอนุมัติราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว ให้แนวทางหลวงจัดทำบัญชีเงินค่าทดแทนส่งให้สำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง เพื่อเสนอกรมฯ เห็นชอบบัญชีราคา ค่าทดแทนและขออนุมัติในหลักการให้สำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินมีอำนาจอนุมัติจ่ายเงินค่าทดแทนไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ที่กรมฯ อนุมัติ

๑.๑๓ การจ่ายเงินค่าทดแทนให้ดำเนินการ ดังนี้

- ๑) ตรวจสอบภาระติดพันที่ดินกับสำนักงานที่ดิน
- ๒) ทำสัญญาซื้อขายและอนุมัติจ่าย
- ๓) แจ้งให้เจ้าของมารับเงินค่าทดแทน
- ๔) ส่งเอกสารหลักฐานพร้อมใบสำคัญรับเงินให้แนวทางหลวงตรวจสอบความถูกต้อง และเบิกจ่ายเงินค่าทดแทน
- ๕) กรณีจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินให้เจ้าของจดทะเบียนแบ่งหักที่ดินเป็นทางหลวง ณ สำนักงานที่ดินให้เรียบร้อยก่อนหรือในวันที่มีการจ่ายเงินค่าทดแทน
- ๖) กรณีการจ่ายเงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของสามในสี่ของจำนวนเงินค่าทดแทนทั้งหมดก่อน ถ้าเจ้าของรื้อถอนหรือย้ายภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้จ่ายเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือ

## ๒. การกำหนดเงินค่าทดแทน

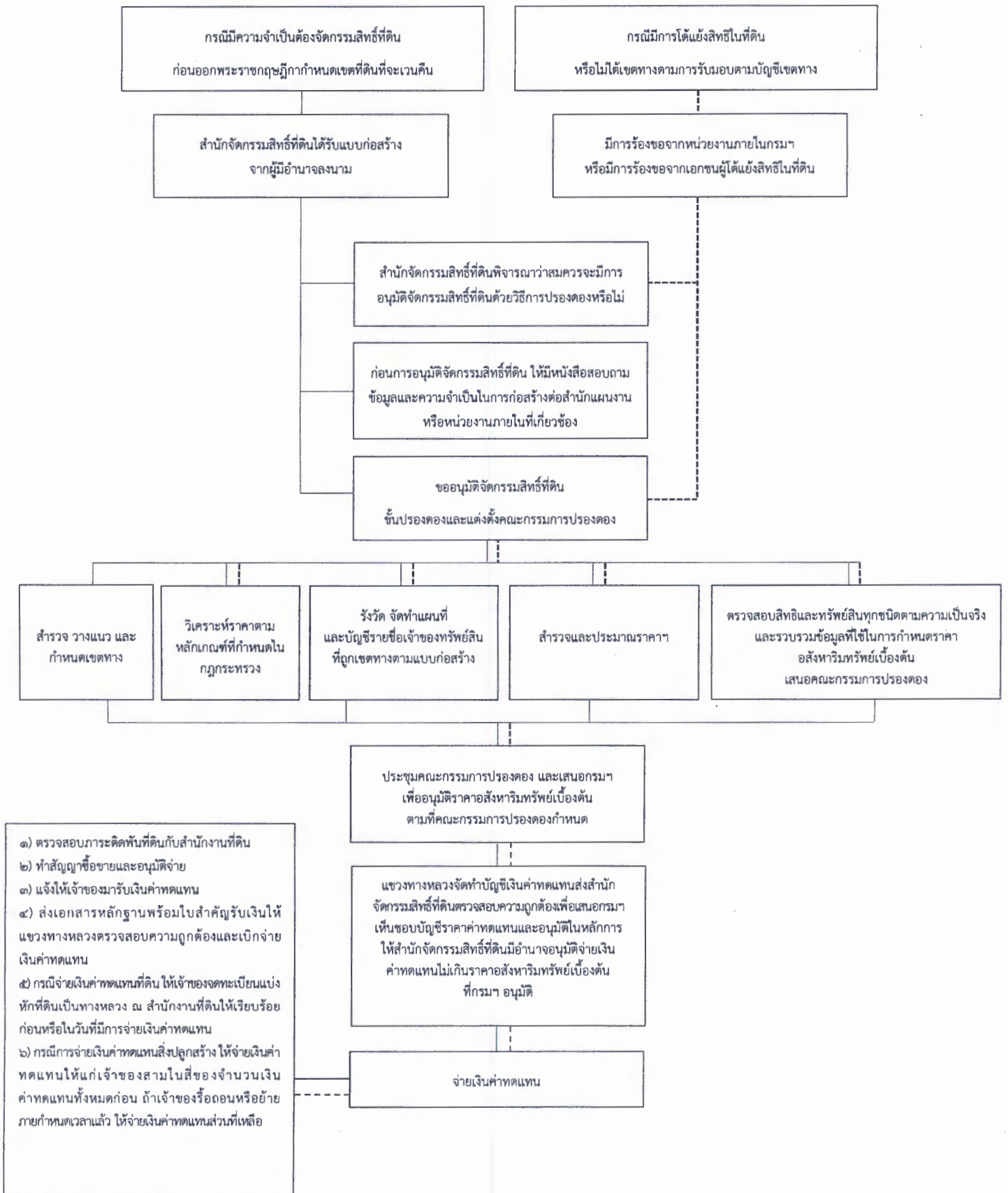
๒.๑ หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงโดยอนุโลมสำหรับค่าที่ดินให้ค่านึงถึงค่าใช้จ่ายและค่าภาษีที่เจ้าของที่ดินจะต้องเสียในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินให้แก่กรมทางหลวง

๒.๒ หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ยืนต้นให้เป็นไปตามกฎกระทรวงโดยอนุโลม กรณีพืชล้มลุก ให้พิจารณาเป็นค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔๐ (๖) และต้องเป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างแท้จริงเท่านั้น

๒.๓ หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน กรณีการเช่า การเสียสิทธิการเช่า การเช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่ถูกเวนคืน กรณีค่าเสียหายจากการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกรณีความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงโดยอนุโลม

๒.๔ กรณีอื่นๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๒.๑ - ๒.๓ ให้นำขั้นตอนและหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินชั้นปรองดองกรณีมีความจำเป็นต้องจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
ก่อนการดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน หรือมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน  
หรือไม่ได้เขตทางตามการรับมอบตามบัญชีเขตทาง



หมายเหตุ : ——— กรณีมีความจำเป็นต้องจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน

----- กรณีมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดินหรือไม่ได้เขตทางตามการรับมอบตามบัญชีเขตทาง