

## ๒. ผลงานที่จะส่งประเมิน

### ๑) ชื่อผลงาน

- ๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน
- ๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย (ที่ดิน) ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน
- ๑.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๔๓๓ ตำบลฝักชะ อำเภอดงนาคร จังหวัดสระแก้ว ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน

### ๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

- ๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : ปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๑
- ๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : ปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๒ - พ.ศ.๒๕๖๓
- ๒.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : ปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๓

### ๓) สัดส่วนในการดำเนินการเกี่ยวกับผลงาน

- ๓.๑) ตนเองปฏิบัติ
- ผลงานลำดับที่ ๑ : ร้อยละ ๘๐
  - ผลงานลำดับที่ ๒ : ร้อยละ ๘๐
  - ผลงานลำดับที่ ๓ : ร้อยละ ๘๐
- ๓.๒) ผู้ร่วมจัดทำผลงานปฏิบัติ
- ผลงานลำดับที่ ๑ นายอภิสิทธิ์ เลาะห์ศิริวงศ์ นายช่างโยธาอาวุโส ร้อยละ ๒๐
  - ผลงานลำดับที่ ๒ นายอภิสิทธิ์ เลาะห์ศิริวงศ์ นายช่างโยธาอาวุโส ร้อยละ ๒๐
  - ผลงานลำดับที่ ๓ ๑) นายอภิสิทธิ์ เลาะห์ศิริวงศ์ นายช่างโยธาอาวุโส ร้อยละ ๑๐
  - ๒) นายปัญญาวิทย์ เอียงเทศ นักวิชาการจัดหาที่ดินชำนาญการพิเศษ ร้อยละ ๑๐

### ๔) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น (จำนวน ๑ เรื่อง)

เรื่อง การตรวจสอบและนำข้อมูลการยื่นเสียภาษีเงินได้ของผู้ขายในช่วงปีภาษีที่มีการขายที่ดิน เพื่อมาประกอบใช้ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทาง

แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการ  
เพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ การกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖  
สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

เนื่องจากได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน เป็นทางตัดใหม่ตลอดสายขนาด ๔ ช่องจราจรเส้นทางตัดผ่าน ตำบลฝักชะ อำเภอพัฒนานคร ตำบลคลองทับจันทร์ ตำบลเมืองไผ่ ตำบลปากห้วย ตำบลคลองน้ำใส และตำบลท่าข้าม อำเภอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ความยาวสายทางประมาณ ๒๙ กิโลเมตร มีที่ดินที่ถูกเขตทางกว่า ๔๐๐ แปลง ซึ่งต้องจ่ายค่าทดแทนให้แก่ประชาชนเจ้าของที่ดินทุกแปลงตลอดสายทางทั้ง ๖ ตำบล จึงจำเป็นต้องกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน เพื่อถือใช้เป็นเกณฑ์ในการจ่ายค่าทดแทนดังกล่าว

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

ในการดำเนินการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน ให้ได้ราคาที่มีความเป็นธรรมทั้งแก่ประชาชนเจ้าของที่ดินและฝ่ายราชการนั้น ข้าพเจ้าในฐานะนักวิชาการจัดหาที่ดินประจำโครงการ มีหน้าที่ต้องแสวงหาข้อเท็จจริงต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ราคาประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีของท้องถิ่น สภาพและที่ตั้งของที่ดิน รวมทั้งเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เพื่อรวบรวมและสรุปข้อเท็จจริงเป็นข้อมูลเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นใช้ในการพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนซึ่งข้อมูลบางอย่างต้องใช้เวลาในการรวบรวมอย่างมากกว่าจะรวบรวมได้ครบถ้วนจนตรวจสอบแล้วเสร็จและถูกต้อง จึงจะเสนอให้จัดการประชุมเพื่อกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินได้

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

สามารถกำหนดหลักการค่าทดแทนเพื่อถือจ่ายให้แก่ประชาชนเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเขตทางและส่งมอบพื้นที่เพื่อก่อสร้างสายทางได้ อันเป็นการพัฒนาโครงข่ายทางหลวงเชื่อมต่อบริเวณด้านศุลกากร ตลาดโรงเกลือ เพื่อส่งเสริมศักยภาพการกระจายความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน และพัฒนาทางหลวง เพิ่มความสะดวก และปลอดภัยแก่ผู้ใช้รถใช้ถนน

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย (ที่ดิน) ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

ตามที่ได้มีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้กระทรวงคมนาคมดำเนินการปรับปรุงหลักการ และวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือเกี่ยวกับที่ดินให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวง ซึ่งเห็นชอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการจ่ายเงินช่วยเหลือเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ เงินค่าขนย้ายใช้แทนค่า “ค่าชดเชยที่ดิน” ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล ซึ่งได้รับผลกระทบจากโครงการก่อสร้างทางหลวงและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สายทดน้อย - หนองเอี่ยน ได้มีสายทางตัดผ่านเขตนิคมสร้างตนเองคลองน้ำใส จังหวัดสระแก้ว ในท้องที่ตำบลเมืองไผ่ ตำบลปากห้วย และตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ด้วยนั้น จึงจำเป็นต้องดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย (ที่ดิน) ให้แก่ราษฎร ดังกล่าว

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

การกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย(ที่ดิน) ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เนื่องจากกรณีนี้เป็นที่ดินที่อยู่ในความดูแลของหน่วยงานราชการซึ่งมีราษฎรอาศัยหรือทำประโยชน์ ซึ่งราษฎรมีได้มีเอกสารสิทธิในที่ดินดังกล่าว ดังนั้น จึงต้องมีการตรวจสอบค้นหาข้อมูลข้อเท็จจริงและต้องมีการรับรองจากทางหน่วยงานราชการเจ้าของที่ดิน ซึ่งได้แก่นิคมสร้างตนเองคลองน้ำใส จังหวัดสระแก้ว เพื่อยืนยันว่าราษฎรเหล่านั้นได้เข้าทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีฯ จริง จึงจะเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินช่วยเหลือโดยถูกต้อง เช่น ต้องไม่เป็นผู้บุกรุกที่ดินของรัฐหรือผู้ครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ต้องครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินก่อนที่จะมีโครงการก่อสร้าง เป็นต้น จึงต้องใช้ความรู้ความเข้าใจในระเบียบหลักเกณฑ์ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

ทำให้มีราคาใช้เป็นเกณฑ์ในการถือจ่ายและกำหนดเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย(ที่ดิน) ให้แก่ราษฎรผู้ทำประโยชน์ในเขตเขตนิคมสร้างตนเองคลองน้ำใส จังหวัดสระแก้ว และสามารถส่งมอบที่ดินเพื่อใช้ก่อสร้างสายทางได้ และสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการกำหนดเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย(ที่ดิน)แก่ทางหลวงสายอื่นได้ในกรณีเดียวกันนี้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๓ การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๔๓๓ ตำบลฝักชะ อำเภอดงหลวง จังหวัดสระแก้ว ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๔๖ สาย ทดน้อย - หนองเอี่ยน ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๔๓/๒๕๖๑ ได้ประชุมเพื่อพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๑ ได้มีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินโดยแบ่งตามตำบลเป็นรายโซน ซึ่งคณะกรรมการได้ยกเว้นกำหนดหลักการค่าที่ดินของที่ดินเฉพาะแปลงโฉนดเลขที่ ๒๔๓๓ ตำบลฝักชะ ไว้ เหตุเพราะจากการสำรวจพื้นที่พบว่ามีการขุดดินเป็นบริเวณขนาดใหญ่และลึกในพื้นที่ของที่ดินที่ถูกแนวเขตทาง หากกำหนดค่าทดแทนที่ดินไว้จะทำให้เกิดความเสียหายแก่ราชการได้ เพราะอาจต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการก่อสร้างซึ่งจะทำให้ใช้งบประมาณก่อสร้างเพิ่มขึ้นได้ คณะกรรมการจึงได้มีมติไว้ในวาระอื่นๆ ว่าให้ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อจะได้ประชุมกำหนดราคาที่ดินเฉพาะแปลงนี้ในคราวประชุมครั้งถัดไป ข้าพเจ้าในฐานะนักวิชาการจัดหาที่ดินผู้ดูแลการเวนคืนทางหลวงสายนี้ จึงได้ดำเนินการค้นหาและตรวจสอบข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจนแล้วเสร็จและนำเสนอคณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงดังกล่าวจนแล้วเสร็จ

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

เนื่องจากต้องที่ดินแปลงนี้มีประเด็นปัญหาเฉพาะแปลง เพราะมีการขุดดินในพื้นที่ที่ถูกแนวเขตทางจนมีลักษณะเป็นสระน้ำขนาดใหญ่ ประมาณ ๙ ไร่ (เนื้อที่ทั้งแปลง ๔๑ ไร่ ๓ งาน ๓๒ ตารางวา) มีความกว้างประมาณ ๘๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๖๐ เมตร และลึกประมาณ ๑๕ เมตร ซึ่งต้องประสานงานกับทางเทศบาลท้องถิ่นที่มีการขอหรืออนุญาตให้ขุดเจาะในพื้นที่ที่ดินแปลงนี้หรือไม่ รวมทั้งค้นหาหลักเกณฑ์ ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติวิธีดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักเกณฑ์ทั่วไปสำหรับการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อของกรมธนารักษ์ ได้กำหนดแนวทางไว้ว่า “ที่ดินทั่วไปซึ่งมีได้อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรและมีการขุดหน้าดินลึกจนมีสภาพเป็นบ่อขังน้ำ ให้กำหนดราคาทุนทรัพย์ร้อยละ ๒๕ ของราคาทุนทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกันและมีทำเลคล้ายกัน” มาเป็นแนวทางปรับใช้ร่วมกับข้อเท็จจริงเพิ่มเติมที่ค้นหาได้และพิจารณาแล้วว่ามีความถูกต้อง เช่น ราคาซื้อขายของที่ดินแปลงนี้ ปริมาณดินที่ถูกขุดไปรวมทั้งคำนวณเป็นค่าที่ดิน และราคาค่าทดแทนที่ดินในพื้นที่ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ เพื่อเป็นข้อมูลนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนของที่ดินแปลงนี้ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้งเจ้าของที่ดินและรัฐ

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

ทำให้สามารถกำหนดค่าทดแทนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๔๓๓ ตำบลฝักชะ และดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ สามารถส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างได้ ไม่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการก่อสร้างซึ่งอาจจะต้องล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนด ทำให้ราชการมีต้องสูญเสียงบประมาณอันมิควร ทั้งในส่วนของการเวนคืนและการดำเนินการก่อสร้างด้วย

ชื่อข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น  
เรื่อง การตรวจสอบและนำข้อมูลการยื่นเสียภาษีเงินได้ของผู้ขายในช่วงปีภาษีที่มีการขายที่ดิน  
เพื่อมาประกอบใช้ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทาง

๑) สรุปหลักการและเหตุผล

การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน นั้น ตามบทบัญญัติ มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ ได้กำหนดให้ใช้ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดของที่ดินนั้นในวันที่บังคับใช้พระราชกฤษฎีกา มาประกอบการพิจารณาด้วย และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติกำหนดให้การทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการตามแบบที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น ราคาซื้อขายที่จะนำมาเป็นข้อมูลในการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินนั้น ส่วนใหญ่จึงเป็นราคาของการซื้อขายที่จดทะเบียนจากสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่มีการเวนคืน ซึ่งในกรณี(ที่ดินทั่วไปที่ไม่ถูกเขตทางที่เวนคืน) ปกติแล้วราคาซื้อขายจะใกล้เคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม(ประเมินโดยกรมธนารักษ์) เนื่องจากมีการเสียค่าธรรมเนียมและหักภาษีเงินได้ ณ สำนักงานที่ดิน แต่ในระยะหลังการขายที่ดิน(ที่ถูกเขตทาง) จะมีการจดทะเบียนซื้อขายในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เป็นจำนวนที่สูงกว่าหลายเท่าตัว เพราะการเสียภาษีเงินได้สำนักงานที่ดินจะจัดเก็บโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่บังคับใช้ในพื้นที่นั้นๆ มิได้นำราคาแจ้งจดทะเบียนซื้อขายมาคำนวณ ดังนั้น หากมีการตรวจสอบข้อมูลการยื่นเสียภาษีเงินได้ของผู้ขายในช่วงปีภาษีที่มีการขายที่ดินในกรณีที่ผู้ขายยื่นแบบภาษี(เพราะจะเกี่ยวข้องกับเพดานหรือฐานการเสียภาษีของผู้ขายในปีภาษีนั้นๆ) และที่สามารถตรวจสอบได้ เพื่อมาประกอบใช้ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางด้วย จะทำให้สามารถทราบรายละเอียดข้อเท็จจริงที่เป็นประโยชน์เพิ่มขึ้น

๒) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการพัฒนางานหรือปรับปรุงงาน

ประสานงานกับหน่วยงานสำนักงานสรรพากรเพื่อขอทราบหรือตรวจสอบการยื่นแบบภาษีเงินได้ในรอบปีที่ทำการขายที่ดินของผู้ขาย ว่าได้แจ้งยอดรายได้โดยรวมรายได้จากการขายที่ดินแปลงที่ถูกเขตทางไว้ด้วยหรือตรงกับราคาที่ทำกรจดทะเบียนซื้อขายหรือไม่ ประการใด หากไม่มีการแจ้งหรือว่ายอดที่แจ้งต่ำกว่าที่จดทะเบียนซื้อขายไว้ (เพราะจะเกี่ยวข้องกับเพดานหรือฐานการเสียภาษีของผู้ขายในปีภาษีนั้นๆ) ซึ่งอาจแสดงให้เห็นว่ามีความไม่โปร่งใสในการซื้อขายที่ดิน หรือมีความน่าจะเป็นไปได้ว่าอาจมีการรู้เห็นกับผู้ซื้อ เพื่อเจตนาในการได้ประโยชน์จากการได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่สูงเกินปกติได้

๓) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

สามารถทำให้ได้หรือรับทราบข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพิ่มขึ้น เพื่อมาประกอบใช้ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางให้มีความเป็นชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรมแก่ทั้งฝ่ายประชาชนเจ้าของที่ดินและหน่วยงานราชการผู้ดำเนินการเวนคืน ลดภาวะความเสี่ยงในการจ่ายค่าทดแทนที่สูงเกินควรอันเป็นการสิ้นเปลืองงบประมาณโดยมิควรของทางราชการ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) ..... อรุณ ..... (ผู้เข้ารับการคัดเลือก)

(มอธรรม พงษ์ภัก)

(วันที่ ๒๙ เดือน พ.ค. พ.ศ. ๖๓)

(ลงชื่อ) ..... จ.ร. ..... (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

(นางเนื่อน้อง เจริญทรง)

(ผู้อำนวยการกลุ่มจัดหาที่ดินที่ ๒)

(วันที่ ๒๕ เดือน พ.ค. พ.ศ. ๖๕๖๓)