

๒. ผลงานที่จะส่งประเมิน

๑) ชื่อผลงาน

๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การกำหนดหลักการค้าทดแทนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในท้องตำบลสนามแย้ ตำบลดอนชะเอม ตำบลพระแท่น ตำบลตะคร้ำเอน อำเภอท่ามะกา ตำบลวังศาลา ตำบลทุ่งทอง ตำบลหนองขาว อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี

๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การขออนุญาตใช้ที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในความครอบครองใช้ประโยชน์ของศูนย์ส่งเสริมอ้อยและน้ำตาลทรายภาคที่ ๑ เพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี

๑.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในเขตท้องที่ตำบลสนามแย้ ตำบลดอนชะเอม ตำบลพระแท่น ตำบลตะคร้ำเอน อำเภอท่ามะกา ตำบลวังศาลา ตำบลทุ่งทอง ตำบลหนองขาว อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี

๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐

๒.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒

๓) สัดส่วนในการดำเนินการเกี่ยวกับผลงาน

๓.๑) ตนเองปฏิบัติ

- ผลงานลำดับที่ ๑ : คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๘๐% ของปริมาณงาน
- ผลงานลำดับที่ ๒ : คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๘๐% ของปริมาณงาน
- ผลงานลำดับที่ ๓ : คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๘๐% ของปริมาณงาน

๓.๒) ผู้ร่วมจัดทำผลงานปฏิบัติ

- ผลงานลำดับที่ ๑ (๑) คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๒๐% ของปริมาณงาน (นายธเนศวร์ ผยองศักดิ์)
- ผลงานลำดับที่ ๒ (๑) คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๒๐% ของปริมาณงาน (นายมงคล ทวีชัยทศพล)
- ผลงานลำดับที่ ๓ (๑) คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ๒๐% ของปริมาณงาน (นายธเนศวร์ ผยองศักดิ์)

๔) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน

**แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการ
เพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น**

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ เรื่องการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลสนามแย้ ตำบลดอนชะเอม ตำบลพระแท่น ตำบลตะคร้ำเอน อำเภอท่ามะกา ตำบลวังศาลา ตำบลทุ่งทอง ตำบลหนองขาว อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี เป็นทางตัดใหม่ตลอดสายทางเพื่อรองรับการเดินทางและขนส่งสินค้า เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปยังจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันตกของประเทศเป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายคมนาคมเชื่อมโยงการคมนาคมระหว่างประเทศในกลุ่มอนุภาครุ่มน้ำโขง รัฐบาลให้ความสำคัญจะต้องสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.๒๕๖๑ – ๒๕๖๓ ซึ่งทางหลวงดังกล่าวจะต้องตัดผ่านที่ดินของราษฎรเป็นจำนวนมากและต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืนรวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืน

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ระหว่าง INTCH กม.๖๔+๑๐๐ – กม. ๙๖+๔๑๐ ในเขตท้องที่กาญจนบุรีเป็นทางตัดใหม่ตลอดสายทางเป็นถนนมอเตอร์เวย์ระบบปิด เจ้าของทรัพย์สินไม่ได้ประโยชน์จากการเวนคืนโดยตรง ที่ดินที่ถูกเวนคืนมีจำนวนมากราษฎรเจ้าของทรัพย์สินบางส่วนต้องอพยพโยกย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ที่ทำกินใหม่ โครงการล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดราคาซื้อขายที่ดินสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์หลายเท่าตัวตามความเจริญของท้องถิ่นแต่ไม่ปรากฏหลักฐานการจดทะเบียนซื้อขายที่ชัดเจนตามกฎหมาย ราษฎรได้รวมตัวกันเรียกร้องขอค่าทดแทนตามราคาซื้อขายกันในท้องตลาดและค่าเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน คณะกรรมการฯ ได้พิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดและระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดรอบครอบด้วยความเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับของราษฎร ลดความขัดแย้งจนนำมาซึ่งราษฎรให้ความร่วมมือมาทำบันทึกข้อตกลงและยินยอมรับราคาค่าทดแทนสามารถเข้าก่อสร้างได้ตามแผน

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

จากการพยายามแก้ไขปัญหาการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินจนเกิดความเป็นธรรมเป็นที่ยอมรับและจงใจให้ราษฎรเจ้าของทรัพย์สินสนับสนุนให้ความร่วมมือกับการดำเนินการเวนคืนจนสามารถส่งมอบพื้นที่ให้ผู้รับจ้างเข้าดำเนินการก่อสร้างได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การขออนุญาตใช้ที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในความครอบครองใช้ประโยชน์ของศูนย์ส่งเสริมอ้อยและน้ำตาลทรายภาคที่ ๑ เพื่อก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ระหว่าง INTCH กม.๖๔+๑๐๐ - กม.๘๖+๔๑๐ ในพื้นที่จังหวัดกาญจนบุรีเป็นทางตัดใหม่ตลอดสายทางเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปยังจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันตกของประเทศเป็นโครงข่ายที่มีความจำเป็นต้องก่อสร้างโดยเร่งด่วน แต่ในพื้นที่ตำบลทุ่งทอง อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี แนวทางหลวงดังกล่าวตัดผ่านที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในความครอบครองใช้ประโยชน์ของศูนย์ส่งเสริมอ้อยและน้ำตาลทรายภาคที่ ๑ ไม่สามารถเวนคืนได้ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืน ๒๕๓๐ ต้องดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุเพื่อก่อสร้างทางหลวง โดยต้องติดต่อขอให้ศูนย์ส่งเสริมอ้อยและน้ำตาลทรายภาคที่ ๑ อนุญาตให้เข้าใช้ที่ราชพัสดุ แล้วดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุฯ ตามหลักเกณฑ์ต่อไป

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

ในการขอใช้ที่ราชพัสดุ จะต้องดำเนินการขอใช้ตามหลักเกณฑ์ต้องตรวจสอบหาข้อมูลว่าที่ตั้งกล่าวเป็นที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขอะไรและหน่วยงานใดครอบครองใช้ประโยชน์อยู่ จัดทำแผนผังแสดงพื้นที่การขอใช้ประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนที่ขอใช้ ทำแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ราชพัสดุแสดงค่าขอตั้งแผนงบประมาณ รูปแบบการก่อสร้าง ติดต่อขออนุญาตให้เข้าใช้ที่ราชพัสดุต่อศูนย์ส่งเสริมอ้อยและน้ำตาลทรายภาคที่ ๑ ซึ่งครอบครองใช้ประโยชน์อยู่เมื่อได้รับอนุญาตให้เข้าใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างทางหลวงแล้วต้องรวบรวมหลักฐานขอใช้ที่ราชพัสดุต่อธนากรักษ์พื้นที่กาญจนบุรีต่อไป

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

เมื่อกรมธนากรักษ์ได้อนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุแล้ว กรมทางหลวงสามารถส่งมอบพื้นที่ให้ผู้รับจ้างเข้าดำเนินการก่อสร้างได้แล้วเสร็จทันตามแผนที่กำหนดเพื่อเปิดเป็นทางสัญจรได้ต่อไป

ชื่อผลงานลำดับที่ ๓ การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลสนามแย้ ตำบลดอนชะเอม ตำบลพระแท่น ตำบลตะคร้ำเอน อำเภอท่ามะกา ตำบลวังศาลา ตำบลทุ่งทอง ตำบลหนองขาว อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี เป็นทางตัดใหม่ ระยะทางประมาณ ๘๖ กิโลเมตร มีเขตทางกว้างตามแผนก่อสร้าง มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอน ๑๐๘ วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ ต่อเนื่องจาก พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอน ๗๙ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ ในเขตท้องที่จังหวัดกาญจนบุรี มีปริมาณทรัพย์สินที่ต้องจ่ายประมาณ ๗๑๖ ราย ซึ่งต้องเร่งรัดดำเนินการเจรจาซื้อขายกับเจ้าของโดยเร็วและจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขายและผลตามกฎหมาย ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นับแต่วันชำระเงินซึ่งต้องเร่งดำเนินการเพื่อให้ได้พื้นที่เข้าดำเนินการก่อสร้างได้ทันตามแผนงานที่กำหนดไว้

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

การเจรจาตกลงซื้อขายและทำสัญญาซื้อขายตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ ม.๒๕ กับเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในพื้นที่อำเภอท่ามะกา อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เป็นการดำเนินการที่เร่งด่วน หลังจากที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติกรอบวงเงินค่าเวนคืน ต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของทรัพย์สินจำนวนมากรายมาเจรจาตกลงซื้อขาย ทำสัญญาซื้อขายและจ่ายเงินค่าทดแทนให้ทันภายในกำหนด แต่เนื่องจากงบประมาณค่าทดแทนที่ได้รับมีจำนวนจำกัด จำเป็นต้องเจรจาต่อรองลดราคาลงมา โดยขอลดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอันมีราคาลดลง และเจรจาให้เจ้าของตกลงทำสัญญาซื้อขายโดยแจ้งสิทธิการได้รับเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละ ๒ ของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการฯ กำหนดตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ ม.๒๖

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และเมื่อได้รับเงินค่าทดแทนแล้วให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นับแต่วันชำระเงิน ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ ม.๒๕ วรรค ๒ ทำให้สามารถเข้าดำเนินการก่อสร้างและเปิดทางสัญจรได้ตามแผนที่กำหนด

ชื่อข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน

๑) สรุปหลักการและเหตุผล

การเวนคืนต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ต้องคำนึงถึงราคาโดยเฉพาะราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ราคาซื้อขายต้องเป็นมูลค่าของการซื้อขายที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนตามกฎหมายและเป็นราคาซื้อขายที่มีอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

๒) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการการพัฒนางานหรือปรับปรุงงาน

ในกรณีที่ไม่สามารถหาหลักฐานการซื้อขายที่มีการจดทะเบียนตามมูลค่าของการซื้อขายที่ดินบริเวณที่มีการเวนคืนได้ ก็ต้องเสาะหาหลักฐานในบริเวณใกล้เคียงหรือที่ห่างออกไปเพื่อนำมาเทียบเคียงกับองค์ประกอบอื่นๆ เช่น สภาพที่ตั้ง ราคาประเมินทุนทรัพย์ ราคาเสนอขาย สัดส่วนการขึ้น - ลง ของราคาซื้อขายแต่ละช่วงเวลา และควรกำหนดหลักเกณฑ์เป็นแนวทางเพื่อให้ปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน

๓) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อให้การกำหนดค่าทดแทนถูกต้องเป็นธรรมต่อเจ้าของทรัพย์สินและลดความยุ่งยากในการปฏิบัติงาน ลดปัญหาการฟ้องคดีต่อศาล

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ) (ผู้เข้ารับการคัดเลือก)
(นายอภิชาติ ปิยะพันธุ์)

(นักวิชาการจัดหาที่ดินชำนาญการ)

(วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ๒๕๖๒)

(ลงชื่อ) (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)
(นายวัชระ กันนะ)

(นักวิชาการจัดหาที่ดินชำนาญการพิเศษ)

(วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ๒๕๖๓)