

๒. ผลงานที่จะส่งประเมิน

๑) ชื่อผลงาน

๑.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : การกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินรายแปลง (พ.ร.ฎ.) ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลโพรงมะเดื่อ อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม จำนวน ๔๘ แปลง

๑.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : การกำหนดหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลหนองปากโลง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม จำนวน ๑๕๗ รายการ

๑.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : การสอบสวนสิทธิ (กรณีที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ ตำบลวังตะกู อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม

๒) ระยะเวลาที่ดำเนินการ

๒.๑) ผลงานลำดับที่ ๑ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒

๒.๒) ผลงานลำดับที่ ๒ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑

๒.๓) ผลงานลำดับที่ ๓ : ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑

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) นายเลิศวิศิษฐ์ ยิ้มละมัย ๑๐%
- (๒) นายเอกศิษฐ์ กิตติศักดิ์วีรกุล ๑๐%
- ผลงานลำดับที่ ๒ (๑) นายเลิศวิศิษฐ์ ยิ้มละมัย ๑๐%
- (๒) นายเอกศิษฐ์ กิตติศักดิ์วีรกุล ๑๐%
- ผลงานลำดับที่ ๓ (๑) นายเลิศวิศิษฐ์ ยิ้มละมัย ๑๐%
- (๒) นายเอกศิษฐ์ กิตติศักดิ์วีรกุล ๑๐%

๔) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น (จำนวน ๑ เรื่อง)

เรื่อง การเจรจาตกลงราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ในฐานะเจ้าหน้าที่ ภายใต้บทบัญญัติมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

แบบเสนอเค้าโครงเรื่องโดยสรุปของผลงานและข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการ เพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ชื่อผลงานลำดับที่ ๑ การกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินรายแปลง (พ.ร.ฎ.) ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลโพรงมะเดื่อ อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม จำนวน ๙๘ แปลง

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

เมื่อทางหลวงพิเศษสายนี้ มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ประกาศใช้บังคับ ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๗๙ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ และกรมทางหลวงได้อนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๖ ข้าพเจ้าในฐานะนักวิชาการจัดหาที่ดินประจำโครงการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ ๓ จึงต้องค้นหาหลักฐานเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืน ตรวจสอบราคาตามมาตรา ๒๑ และตรวจสอบสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ดิน ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนสิ่งสาธารณทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นเพื่อพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน อันเป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญและเป็นหน้าที่หลักของนักวิชาการจัดหาที่ดินประจำโครงการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

- การตรวจสอบสภาพทำเลแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนในพื้นที่จริง เนื่องจากมีปริมาณทรัพย์สินจำนวนมาก และสภาพแปลงที่ดินมีความแตกต่างกันแม้จะอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ผู้ดำเนินการจึงต้องมีความรู้ ความชำนาญ และความรอบคอบในการจัดกลุ่มแปลงที่ดินให้ตรงกับสภาพทำเลของแปลงที่ดินแต่ละแปลง ทั้ง ๙๘ แปลง

- ในการค้นหาหลักฐานเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ข้าพเจ้าต้องติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม ซึ่งต้องใช้มนุษย์สัมพันธ์อันดี เพื่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม ในการสร้างความคุ้นเคยและขอความช่วยเหลือในการขอค้นหาหลักฐานที่ดินซึ่งไม่ใช่เรื่องง่าย สำหรับการตรวจสอบราคา ตามมาตรา ๒๑ ก็เช่นเดียวกัน ต้องติดต่อประสานงานกับองค์การบริหารส่วนตำบลโพรงมะเดื่อ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สำนักงานธนารักษ์พื้นที่จังหวัดนครปฐม โดยหน่วยงานราชการแต่ละแห่งกล่าวถึงต้องใช้มนุษย์สัมพันธ์อันดี เพื่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นๆ และต้องไปติดต่อประสานงานหน่วยงานดังกล่าวไม่ใช่เพียงครั้งเดียว แต่ต้องไปติดต่อประสานงานหลายครั้งจนกว่าจะได้รับเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับราคาตอบเป็นหนังสือกลับไปยังแขวงทางหลวงนครปฐม จึงจะถือว่าสัมฤทธิ์ผล

- การค้นหาราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๑ นอกจากจะมีความยุ่งยากซับซ้อนในเรื่องของการติดต่อประสานงานแล้ว แต่ยังคงมีความยากในการค้นหาเอกสารเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายที่ดินตามปกติในท้องตลาด ซึ่งจะต้องรู้จักที่ตั้งของที่ดินที่มีการซื้อขายกันจึงจะสามารถค้นหาเอกสารดังกล่าวได้

- การรวบรวมข้อมูลรายละเอียดและหลักฐานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเอกสารเกี่ยวกับราคาตามมาตรา ๒๑ หรือการสรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินทั้ง ๙๘ แปลง ซึ่งต้องพิจารณาสภาพทำเลของที่ดินแต่ละแปลงๆ เพื่อใช้ในการนำเสนอให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณา

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

ในความยุ่งยากดังกล่าว ก็ก่อให้เกิดประโยชน์ เนื่องจากหากสร้างความประทับใจในการติดต่อ

ประสานกับหน่วยงานต่างๆ ได้ หากมีพื้นที่อื่นที่จะต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก็จะทำให้หน่วยงาน
นั้นๆ ให้ความช่วยเหลือ ได้รู้จักเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานต่างๆ ที่คอยอำนวยความสะดวกเวลาติดต่อ -
ประสานงาน ทำให้ระยะเวลาในการดำเนินการสั้นลงและเป็นไปอย่างรวดเร็ว และ

เนื่องจากการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินรายแปลง (ชั้นพระราชกฤษฎีกา) ของพื้นที่ตำบล
โพรงมะเดื่อ อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณา
เอกสารหลักฐานต่างๆ เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับราคาตามมาตรา ๒๑
แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่เลขานุการฯ ค้นหามาและ
ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น จึงมีมติในที่ประชุมกำหนดหลักการ
ค่าทดแทนที่ดินดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมค่อนข้างสูง เนื่องจากได้นำราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดของ
อสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๒๑ อนุมาตรา ๑) มาปรับใช้ และหลักการค่าทดแทนที่ดินนี้ กรมทางหลวง
โดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้รับทราบหลักการตามที่คณะกรรมการฯ กำหนด ซึ่งราคา
ค่าทดแทนที่ดินดังกล่าวเป็นที่พึงพอใจแก่ราษฎรผู้ถูกเวนคืน ทำให้ลดปัญหาการร้องเรียนและ
โครงการก่อสร้างสามารถเข้าใช้พื้นที่เพื่อการก่อสร้างทางหลวงสายนี้ได้โดยง่าย

ชื่อผลงานลำดับที่ ๒ การกำหนดหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลหนองปากโลง อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม จำนวน ๑๕๗ รายการ

๑) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

เมื่อทางหลวงพิเศษสายนี้ มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ประกาศใช้บังคับ ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๗๙ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ และสำนักนายกรัฐมนตรีมีประกาศให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๓๔๕ ง ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ และเนื่องจากยังมีปริมาณทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ยืนต้นอีกเป็นจำนวนมาก ที่ยังไม่สามารถดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ได้ทันภายในอายุพระราชกฤษฎีกา จึงได้มีการประกาศบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๑๐๘ ก วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ ฉบับใหม่ขึ้นมา ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงต้องมีการกำหนดหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น ในท้องที่ตำบลหนองปากโลง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม จำนวน ๑๕๗ รายการ เพื่อนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ซึ่งต้องทำหนังสือสอบถามราคาต้นไม้ยืนต้น ทั้ง ๑๕๗ รายการ ไปยังสำนักงานเกษตรจังหวัดนครปฐม เพื่อขอทราบราคาต้นไม้ อันเป็นข้อมูลที่สำคัญในการนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นเพื่อกำหนดหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

- ต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงในท้องที่ตำบลหนองปากโลง อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม ว่าในท้องที่ดังกล่าวมีต้นไม้ยืนต้นประเภทใดบ้างที่ถูกแนวเวนคืน ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี โดยจะต้องศึกษา และค้นคว้าลักษณะการใช้ประโยชน์ ต้นทุนการเพาะปลูก ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการเพาะปลูก โดยต้องเสาะหาความรู้ดังกล่าวจากค้นคว้าทางอินเทอร์เน็ต และจากการสอบถามจากเจ้าหน้าที่สำนักงานเกษตรจังหวัดนครปฐม

- ต้องตรวจสอบราคาต้นไม้แต่ละประเภท แต่ละขนาด ทั้ง ๑๕๗ รายการ (“ขนาดของต้นไม้” เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกรมทางหลวง)

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

- เมื่อกรมทางหลวง โดยผู้อำนวยการสำนักจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้รับทราบหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นแล้ว แขวงทางหลวงนครปฐม ก็จะนำหลักการค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวมาใช้เป็นเกณฑ์ในการถือจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของต้นไม้ที่ถูกแนวเวนคืน ซึ่งเป็นไปตามระเบียบการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๑ และเพื่อลดปัญหาการร้องเรียนเรื่องค่าเวนคืนต้นไม้

ชื่อผลงานลำดับที่ ๓ การสอบสวนสิทธิ (กรณีที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ – กาญจนบุรี ในท้องที่ตำบลวังตะกู อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม

1) สรุปสาระสำคัญโดยย่อ

กรณีที่ดินที่ถูกเวนคืนไม่สามารถตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ หรือเป็นที่ดินที่มีการครอบครองโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงมีความจำเป็นต้องมีการสอบสวนสิทธิว่าผู้ใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องตรวจสอบแปลงที่ดินในแผนผัง R.O.W. แสดงเขตที่ดินที่ถูกเวนคืนว่ามีที่ดินแปลงที่ตกค้างการกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน ซึ่งในท้องที่ตำบลวังตะกู อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม (ในพื้นที่ความรับผิดชอบของโครงการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ ๓) ตรวจสอบพบว่า มีที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพียง ๑ แปลง ดังนั้น จึงต้องเสนอข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้เพื่อขอแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนสิทธิ ตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

เมื่อกรมทางหลวงได้แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนสิทธิ ตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว แขวงทางหลวงนครปฐม จะต้องดำเนินการตามขั้นตอน โดยจะต้องมีหนังสือไปยังสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครปฐม เพื่อให้ตรวจสอบที่ดินแปลงดังกล่าวที่ไม่มีเอกสารสิทธิ อยู่ในความดูแลของ ส.ป.ก.นครปฐม หรือไม่ อย่างไร และต้องทำหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม เพื่อให้ตรวจสอบที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทใด มีผู้ใดเป็นเจ้าของ - กรรมสิทธิ์ที่ดิน และทำหนังสือให้อำเภอเมืองนครปฐม ทำการสอบสวนผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อทำการสอบสวนจนได้ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ก็ดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินต่อไป

๒) ความยุ่งยากซับซ้อนของงาน

- ต้องตรวจสอบแผนผัง R.O.W. แสดงเขตที่ดินที่ถูกเวนคืนควบคู่ไปกับบริเวณที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐมว่าแปลงที่ดินตั้งอยู่บริเวณใด และเมื่อทราบตำแหน่งแปลงที่ดินแล้ว ก็ต้องค้นหาที่ดินแปลงนี้มีหลักฐานที่ดินหรือไม่ หากมีหลักฐานที่ดินจะเป็นประเภทใด

- ต้องร่วมกับตัวแทนนายอำเภอเมืองนครปฐมในการสอบสวนสิทธิที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยจะต้องทำบันทึกการสอบสวนสิทธิร่วมกับตัวแทนนายอำเภอเมืองจังหวัดนครปฐมและต้อง - สรุปความเห็นที่ได้จาก ส.ป.ก. จังหวัดนครปฐม , สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม ประกอบกับข้อเท็จจริงที่สอบสวนได้ผนวกกับข้อกฎหมาย เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการสอบสวนสิทธิ ตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๓) ประโยชน์ที่หน่วยงานได้รับ

การสอบสวนสิทธิจะเกิดขึ้นได้เฉพาะกรณีที่เวนคืนที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนั้นหากไม่มีขั้นตอนสอบสวนสิทธิก็จะไม่สามารถเวนคืนได้แล้วเสร็จ เนื่องจากไม่สามารถเวนคืนที่ดินแปลงดังกล่าวได้ทำให้แผนงานหรือเป้าหมายการจ่ายเงินค่าเวนคืนไม่บรรลุผล ทั้งนี้ ขั้นตอนการสอบสวนสิทธิจึงเป็น - ขั้นตอนที่มีที่มีความสำคัญอีกขั้นตอนหนึ่งในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ชื่อข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการเพื่อพัฒนางานหรือปรับปรุงงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
เรื่อง การเจรจาตกลงราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ในฐานะเจ้าหน้าที่ภายใต้บทบัญญัติ
มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

1) สรุปหลักการและเหตุผล

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๕ กำหนดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขาย ในราคาที่ไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดไว้

ซึ่งในขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่เจ้าหน้าที่จะต้องความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานเพื่อจะต้องทำการเจรจากับผู้ถูกเวนคืน เกี่ยวกับราคาเบื้องต้นที่เป็นราคาที่ไม่เกินกว่าหรืออาจเป็นราคาที่น้อยกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด หากเป็นการเจรจาตกลงราคาที่น้อยกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นฯ ผู้ถูกเวนคืนเกือบทุกราย ก็จะทำให้เกิดความ - ไม่เข้าใจ ไม่พอใจ ต่อต้าน แสดงความขัดแย้งกับเจ้าหน้าที่ทุกรูปแบบ ดังนั้น ขั้นตอนนี้จึงเป็นขั้นตอนที่มีความยุ่งยาก ซับซ้อนต่อความรู้สึกของผู้ถูกเวนคืน และเป็นขั้นตอนที่ทำทลายความสามารถของ - เจ้าหน้าที่

๒) ข้อเสนอแนวความคิด/วิธีการการพัฒนางานหรือปรับปรุงงาน

การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืน ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นขั้นตอนที่กฎหมายฉบับนี้บัญญัติไว้แตกต่างกับ มาตรา ๑๐ ประกอบกับมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กล่าวคือ การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืนตามกฎหมายฉบับใหม่ (ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒) ทำให้การเวนคืนเป็นไปค่อนข้างยาก เนื่องจากราคาที่นำมาเจรจาตกลงกับผู้ถูกเวนคืน อาจเป็นราคาที่น้อยกว่า หรือเท่ากับราคาเบื้องต้น แต่ต้องเป็นราคาไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดไว้ โดยจากการเวนคืนทางหลวงพิเศษหมายเลข ๘๑ สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี ราคาค่าทดแทนที่นำมาเจรจาตกลงซื้อขายกับผู้ถูกเวนคืน ส่วนใหญ่เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการฯ กำหนดไว้ ซึ่งทำให้เจ้าหน้าที่ทำงานด้วยความยากลำบากกว่าจะเจรจากับผู้ถูกเวนคืนในแต่ละรายได้ ต้องใช้เวลาและงานเวนคืนมีระยะเวลาจำกัด จึงทำให้เกิดภาวะกดดันไม่ว่าจะเกิดจากผู้ถูกเวนคืนหรือเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ดังนั้น ราคาค่าเวนคืนจึงเป็นหัวใจหลักของการเวนคืน และเป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อความรู้สึกของผู้ถูกเวนคืน เนื่องจากผู้ถูกเวนคืนได้รับความเดือดร้อน และเกิดผลกระทบต่างๆ จากการเวนคืน ทำให้เรื่องเงินค่าเวนคืนในการเจรจาตกลงซื้อขายเป็นหัวใจหลักของการเวนคืน แต่ ณ ปัจจุบันการเวนคืนสายนี้ก็ผ่านมาได้จนถึงขั้นตอนการจ่ายเงิน คิดเป็นร้อยละ ๙๕ ของผลสำเร็จของงาน


แต่การเจรจาตกลงซื้อขาย ตามมาตรา ๑๐ ประกอบกับมาตรา ๑๑ เป็นการเจรจาตกลงซื้อขาย ในราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดไว้เท่านั้น จึงเป็นขั้นตอนที่ไม่ซับซ้อน และไม่ยุ่งยากต่อการดำเนินงานเวนคืน

๓) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืน ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เจ้าหน้าที่จะต้องความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานเพื่อจะต้องทำการเจรจากับผู้ถูกเวนคืนเกี่ยวกับราคาเบื้องต้นที่เป็นราคาที่ไม่เกินกว่าหรืออาจเป็นราคาที่น้อยกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดไว้

ไม่เกินกว่าหรืออาจเป็นราคาที่น้อยกว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด ดังนั้น ในการทำความเข้าใจกับผู้ถูกเวนคืน เจ้าหน้าที่ย่อมต้องมีความรู้ในข้อกฎหมายที่ต้องใช้ในการปฏิบัติงาน เจ้าหน้าที่ต้องค้นคว้า และต้องใช้ตีความข้อกฎหมายอย่างแตกฉานจึงจะสามารถตอบทุกคำถามจนผู้ถูกเวนคืนยินยอมตกลงราคา ทำสัญญา และยินยอมรับเงินค่าทดแทนในที่สุด

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ)  (ผู้เข้ารับการคัดเลือก)

(นางสาวพัฒน์นรี สร้อยทอง)

(วันที่..... เดือน..... ปี.....)
 ๙ มี.ค. ๒๕๖๓

(ลงชื่อ)  (ผู้บังคับบัญชาที่กำกับดูแล)

นักวิชาการจัดการที่ดินชำนาญการพิเศษ

(วันที่..... เดือน..... ปี.....)
 ๙ มี.ค. ๒๕๖๓