

บันทึกท้ายพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ความเป็นมา

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีหลักการ คือปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ได้เสนอต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๘๘/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ มีมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ในวาระที่หนึ่ง ครั้งที่ ๘๘/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณารายละเอียด โดยกำหนดแปรญัตติภายใน ๑๕ วัน และกำหนด เวลาพิจารณา ๔๕ วัน โดยเมื่อครบกำหนด ๔๕ วันแล้ว คณะกรรมการวิสามัญมีหนังสือขอขยายเวลาการพิจารณาออกไปอีก ๓๐ วัน (ครั้งที่ ๑) โดยที่ประชุมมีมติให้คณะกรรมการวิสามัญขยายเวลา (ครั้งที่ ๑) ออกไปอีก ๓๐ วัน เมื่อคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเสร็จแล้ว ได้เสนอรายงานต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๘/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒

จากนั้น ในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๘/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ประชุมได้พิจารณารายละเอียดในวาระที่สอง เรียงตามลำดับมาตรา และลงมติในวาระที่สาม มีมติเห็นชอบ ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายและเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการ และดำเนินการส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวไปยังนายกรัฐมนตรี เพื่อนำขึ้นทูลเกล้าฯ วันที่ ๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ สาระสำคัญมีดังนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๗๑ ก วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒ หน้า ๑

วันเริ่มใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ผู้รักษาการ นายกรัฐมนตรี

เหตุผลในการประกาศใช้

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น รวมตลอดทั้งเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ในกรณีที่หน่วยงานที่เวนคืนไม่ใช้อสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ที่เวนคืนภายในกำหนดระยะเวลาหรือมีที่ดินเหลือจากการใช้ประโยชน์ หากเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ต้องคืนให้แก่บุคคลดังกล่าวโดยระยะเวลาการขอคืน การคืน และการเรียกคืนค่าทดแทนให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังมีบทบัญญัติไม่ครบถ้วน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีบทบัญญัติทั้งสิ้น ๖๘ มาตรา สาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๑. บทนิยามศัพท์ (มาตรา ๔)

“เวนคืน” หมายความว่า การให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่มีใช้ของรัฐ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ แต่ไม่รวมถึงการให้ได้มาโดยวิธีการซื้อขายตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ และหมวด ๔ การได้มาโดยวิธีการซื้อขาย

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น หรือทรัพย์ อย่างอื่นอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าหน้าที่และบุคคลซึ่งเจ้าหน้าที่แต่งตั้งให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าของ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย

“ผู้บริหารท้องถิ่น” หมายความว่า นายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา หรือผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น แล้วแต่กรณี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๘ หรือพระราชบัญญัติที่ออกตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๓๐

๒. กำหนดวิธีการแจ้ง ยื่น หรือส่งหนังสือหรือเอกสารให้บุคคล ให้กระทำโดยการแจ้ง ยื่น หรือส่งหนังสือหรือเอกสารให้ ณ ภูมิลำเนาของบุคคลนั้น หรืออาจกระทำโดยวิธีการปิดประกาศไว้ในที่เห็นได้ง่าย ณ สถานที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ (มาตรา ๕)

๓. หมวด ๑ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการเวนคืน

๓.๑ ส่วนที่ ๑ การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน

๑) กำหนดให้รัฐมีอำนาจเวนคืนที่ดินเพื่อการอันจำเป็น เช่น กิจการสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ รวมตลอดถึงเพื่อนำไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๗)

๒) ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเวนคืนที่ดิน ให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน (มาตรา ๘)

๓) ให้กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการสำรวจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และการรังวัดที่ดิน แต่ไม่เกิน ๕ ปี (มาตรา ๙)

๔) กำหนดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องได้มาโดยแน่ชัดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน (มาตรา ๑๐)

๕) กำหนดให้เจ้าหน้าที่เผยแพร่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้ประชาชนทราบเป็นการทั่วไป และให้ปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำการของเจ้าหน้าที่ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ศาลากลางจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินอำเภอในท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ด้วย (มาตรา ๑๑)

๖) ภายในกำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน เพื่อทำการสำรวจให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วันก่อนวันเข้าทำการสำรวจ (มาตรา ๑๒)

๗) การกำหนดระยะเวลาการเริ่มต้นเข้าสำรวจตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ให้กำหนดเท่าที่จำเป็น ซึ่งต้องไม่เกิน ๑๘๐ วันนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับ (มาตรา ๑๓)

๘) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าทำการสำรวจชี้แจง เผยแพร่ข้อมูล และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนให้ประชาชนทราบ พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไปพร้อมกันด้วย (มาตรา ๑๔)

๙) ในระหว่างการดำเนินการสำรวจ หากมีกรณีที่ต้องมีการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดที่ดินแปลงนั้นได้ แต่ต้องแจ้งกำหนดวันเวลารังวัดเป็นหนังสือให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบและมาชี้หรือระวางแนวเขต (มาตรา ๑๕)

๑๐) เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่อยู่ในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้กรมที่ดินทราบ (มาตรา ๑๖)

๑๑) ในกรณีที่ไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับแล้ว ถ้าในแนวเขตที่ดินจะเวนคืนนั้น มีที่ดินแปลงใดหรือส่วนใดที่จำเป็นต้องใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดิน เฉพาะแปลงหรือส่วนที่จำเป็นต้องใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนดังกล่าว และให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครอง ดูแล และใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้ (มาตรา ๑๗)

๑๒) ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐหรือที่หน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการเวนคืน และการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ทำให้วัตถุประสงค์ของการเวนคืนเดิมต้องเสียไปโดยสิ้นเชิง ให้หน่วยงานของรัฐมีอำนาจเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยทำความตกลงกับหน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น (มาตรา ๑๘)

๓.๒ ส่วนที่ ๒ คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทน

๑) เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการ กำหนดเงินค่าทดแทน ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน นายอำเภอ และผู้บริหารท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืน (มาตรา ๑๙)

๒) การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพและที่ตั้งของที่ดิน และเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนที่ดินโดยนำมาเฉลี่ยกัน (มาตรา ๒๐)

๓) กำหนดให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนดำเนินการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายใน ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งและประกาศให้ประชาชนทราบ (มาตรา ๒๑)

๔) ในกรณีที่การดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ได้กระทำที่ดินที่เหลืออยู่ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทนแต่จะหักเกินร้อยละ ๕๐ ของเงินค่าทดแทนมิได้ (มาตรา ๒๒)

๕) ในกรณีที่ราคาที่ดินที่เวนคืนมาสูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้น ที่ได้ทำขึ้นก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับ โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน ห้ามมิให้กำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับทรัพย์สิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (มาตรา ๒๓)

๖) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้ที่ดินมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ถ้ามีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา คณะกรรมการ กำหนดเงินค่าทดแทนจะกำหนดราคาให้ต่ำกว่าราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา ๒๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา (มาตรา ๒๔)

๓.๓ ส่วนที่ ๓ การเจรจาตกลงซื้อขายและการเวนคืน

๑) ในระหว่างการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน เมื่อคณะกรรมการ กำหนดเงินค่าทดแทนประกาศกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขายและกำหนดเงินค่าทดแทนได้ ในราคาที่ไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการดังกล่าว กำหนด (มาตรา ๒๕)

๒) ในการดำเนินการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตที่ดินที่จะเวนคืน ให้นำความในมาตรา ๓๓ (การเวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นส่วนที่เหลือ) มาตรา ๓๔ (การซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ) มาตรา ๓๕ (การเวนคืนที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเป็นการชดเชยให้เจ้าของที่ดิน) และส่วนที่ ๔ เงินค่าทดแทน มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๒๖)

๓) ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตที่ดินที่จะเวนคืน และการโอนที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืน ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้รับการยกเว้นภาษี และค่าอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร (มาตรา ๒๗)

๔) ในกรณีที่เจ้าของรายใดไม่ตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้ดำเนินการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต่อไปโดยเร็ว (มาตรา ๒๘)

๕) ในการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยต้องกำหนดรายละเอียดในการเวนคืนด้วย เช่น วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ระยะเวลาการเข้าใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เจ้าหน้าที่เวนคืน และแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่เวนคืน (มาตรา ๒๙)

๖) ในกรณีที่ทราบรายละเอียดเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน รายชื่อเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ และแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่เวนคืนที่ชัดเจนแล้ว จะดำเนินการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนก่อนก็ได้ (มาตรา ๓๐)

๗) เมื่อมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับ (มาตรา ๓๑)

๘) ในกรณีที่ดินที่จะเวนคืนเป็นที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง ถ้ามหาเถรสมาคม ไม่ขัดข้องและได้จ่ายค่าผาติกรรมแล้ว ให้ถือว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนเป็นพระราชกฤษฎีกาโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์หรือที่ศาสนสมบัติกลางให้แก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ด้วย (มาตรา ๓๒)

๙) ในกรณีที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืนนั้น มีบางส่วนอยู่บนที่ดิน ที่มีได้เวนคืน และเป็นโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเดียวกันโดยไม่อาจแบ่งแยกได้ เจ้าของ จะขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ส่วนที่เหลือดังกล่าวด้วยก็ได้ (มาตรา ๓๓)

๑๐) ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วน และเนื้อที่ ส่วนที่เหลืออยู่นั้น เจ้าของ ไม่สามารถอยู่อาศัยได้อย่างปลอดภัยหรือใช้ประโยชน์ได้ ถ้าเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย (มาตรา ๓๔)

๑๑) ในการเวนคืน หากเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไม่มีที่ดินพอที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือ ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพได้ เจ้าหน้าที่จะเวนคืนที่ดินเพิ่มเติมเพื่อนำไปชดเชยที่ดินของเจ้าของผู้นั้น แทนการจ่ายเงินค่าทดแทนก็ได้ (มาตรา ๓๕)

๑๒) ให้เจ้าหน้าที่เผยแพร่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ประชาชนทราบเป็นการทั่วไป และปิดประกาศสำเนาของพระราชบัญญัติดังกล่าว แผนที่ท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน โดยเปิดเผย ณ สถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำการของเจ้าหน้าที่ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ศาลากลาง จังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินอำเภอในท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ (มาตรา ๓๖)

๓.๔ ส่วนที่ ๔ เงินค่าทดแทน

๑) เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนเฉพาะที่ดิน ให้ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอื่นอันเกิด จากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน (มาตรา ๓๗)

๒) หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับค่าที่ดิน ที่เวนคืน ให้คณะกรรมการ กำหนดเงินค่าทดแทนนำหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเบื้องต้นที่ต้องคำนึงถึงราคา สภาพที่ดิน เหตุและ วัตถุประสงค์ในการเวนคืนที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๓๘)

๓) ในกรณีที่เวนคืนเฉพาะที่ดินให้เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มีหน้าที่ในการรื้อถอนหรือย้ายโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นออกไปจากที่ดินภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทนหรือวันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทน (มาตรา ๓๙)

๔) เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืน เจ้าของ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น (มาตรา ๔๐)

๕) ในกรณีที่มีการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เวนคืน หากปรากฏ ข้อเท็จจริงว่าเป็นผู้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจริง ให้เจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าหรือ ผู้เช่าช่วงแต่ละรายด้วย (มาตรา ๔๑)

๖) ผู้เสียสิทธิในการใช้ทางวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ และสายไฟฟ้า ในที่ดินที่ต้องเวนคืน จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้ หากเป็นผู้ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน (มาตรา ๔๒)

๗) กำหนดให้ภายใต้บังคับมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ ในกรณีที่มีการจำนองบุริมสิทธิ หรือ ทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตกลงกันเป็นหนังสือกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสิทธิของ แต่ละฝ่ายในเงินค่าทดแทนภายในระยะเวลาที่เจ้าหน้าที่กำหนดและให้เจ้าหน้าที่จ่ายเงินให้แก่ผู้รับตาม ที่ตกลงกัน (มาตรา ๔๓)

๘) ในการรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเก็บรักษา ทรัพย์สินไว้ ณ สถานที่ใด ๆ โดยให้เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นเป็นผู้เสีย ค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา (มาตรา ๔๔)

๙) ในการจ่ายเงินค่าทดแทน ให้เจ้าหน้าที่ที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน โดยแจ้งให้เจ้าของนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของมาส่งมอบให้แก่เจ้าหน้าที่ด้วย (มาตรา ๔๕)

๑๐) ในการวางเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กระทำโดยการนำเงินไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนโดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย (มาตรา ๔๖)

๑๑) ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของได้ภายในกำหนดเวลาหรือไม่สามารถวางเงินค่าทดแทน ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดต้องจ่ายจนถึงวันที่จ่ายเงินหรือวางเงินค่าทดแทน (มาตรา ๔๗)

๑๒) ถ้าผู้มีสิทธิไม่ไปขอรับเงินค่าทดแทนที่วางไว้ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่หนังสือแจ้งหรือวันที่ปิดประกาศ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา ๔๘)

๓.๕ ส่วนที่ ๕ การอุทธรณ์

๑) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่พอใจเงินค่าทดแทน ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี ในการนี้ให้รัฐมนตรีตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นเกี่ยวกับอุทธรณ์นั้นต่อรัฐมนตรีภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่ได้รับอุทธรณ์ โดยรัฐมนตรีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการ (มาตรา ๔๙)

๒) ในกรณีที่เจ้าของไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือเมื่อพ้นกำหนดเวลาวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว เจ้าของยังไม่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี ให้เจ้าของมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว (มาตรา ๕๐)

๔. หมวด ๒ การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ได้จากการเวนคืน

ที่ดินที่ดำเนินการให้ได้มาโดยวิธีการตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากการได้มาโดยวิธีการซื้อขาย เจ้าหน้าที่ต้องเริ่มดำเนินการตามวัตถุประสงค์ไม่ช้ากว่า ๕ ปีนับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนหรือภายในระยะเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี (มาตรา ๕๑)

๕. หมวด ๓ การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท

๕.๑ กำหนดให้การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท ไม่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการซื้อขาย (มาตรา ๕๒)

๕.๒ หากไม่ได้นำที่ดินที่ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา ๕๑ หรือมีที่ดินเหลือจากการใช้ประโยชน์ ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิขอคืนที่ดินนั้นได้ (มาตรา ๕๓)

๕.๓ กำหนดให้เจ้าของเดิมหรือทายาทซึ่งร้องขอคืนที่ดิน ต้องคืนเงินค่าทดแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้มีสิทธิ รวมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินหรือนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนจนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอคืน เว้นแต่กรณีเงินค่าทดแทนที่จะต้องคืนเมื่อรวมกับดอกเบี้ยแล้วจะสูงกว่าราคาในท้องตลาด ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทคืนเงินเท่าที่ไม่เกินราคาในท้องตลาดของที่ดินนั้น (มาตรา ๕๔)

๕.๔ ภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอคืนที่ดินของเจ้าของเดิมหรือทายาท ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท (มาตรา ๕๕)

๕.๕ ในกรณีที่เจ้าของเดิมหรือทายาทซึ่งยื่นคำร้องขอคืนที่ดินผู้ใดไม่พอใจคำวินิจฉัยของคณะกรรมการที่ทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่คณะกรรมการดังกล่าวมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาหรือระยะเวลาที่ขยาย ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ภายใน ๑๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือคำวินิจฉัย หรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาที่ต้องดำเนินการ แล้วแต่กรณี (มาตรา ๕๖)

๕.๖ สิทธิการขอคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิเฉพาะตัวจะโอนให้แก่บุคคลอื่นมิได้ (มาตรา ๕๗)

๖. หมวด ๔ การได้มาโดยวิธีการซื้อขาย

๖.๑ กำหนดให้ความในหมวด ๔ นี้ ไม่มีผลเป็นการห้ามหน่วยงานของรัฐที่จะดำเนินการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา ๕๘)

๖.๒ ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน หากเจ้าหน้าที่มีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์อันเกี่ยวเนื่องกับกิจการของเจ้าหน้าที่ แต่กิจการนั้นมีใช้กิจการอันอาจเวนคืนได้ ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในหมวดนี้ได้ (มาตรา ๕๙)

๖.๓ ก่อนดำเนินการจัดซื้อ ให้เจ้าหน้าที่เสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนเพื่อกำหนดราคากลางของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ (มาตรา ๖๐)

๖.๔ ในกรณีที่เจ้าของเสนอราคาอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าราคากลางที่กำหนดตามมาตรา ๖๐ ไม่เกินร้อยละ ๒ ของราคากลาง และเจ้าหน้าที่เห็นว่ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่โดยอนุมัติของรัฐมนตรีจะซื้อตามราคาที่เขาเสนอก็ได้ (มาตรา ๖๑)

๗. หมวด ๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๗.๑ เมื่อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนหรือดำเนินการโอนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รังวัด (มาตรา ๖๒)

๗.๒ ในกรณีที่ที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งเพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว หากผลการสอบสวนปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่ใช่ที่ดินของรัฐและทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามหมวด ๑ การได้มาโดยการเวนคืนต่อไป (มาตรา ๖๓)

๘. หมวด ๖ บทกำหนดโทษ

กำหนดโทษทางอาญาสำหรับผู้ขัดขวางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเพื่อสำรวจให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือขัดขวางเจ้าหน้าที่ในการรื้อถอนโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือขนย้ายทรัพย์สินแล้วแต่กรณี โดยไม่มีเหตุอันสมควร (มาตรา ๖๔)

๙. บทเฉพาะกาล

๙.๑ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินและประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับได้ตามระยะเวลาการบังคับใช้ของพระราชกฤษฎีกานั้น (มาตรา ๖๕)

๙.๒ บรรดาระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงพระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ (มาตรา ๖๖)

๙.๓ ให้นำหมวด ๒ การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ได้จากการเวนคืน และหมวด ๓ การคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมาใช้บังคับกับที่ดินที่ถูกเวนคืนนับแต่วันที่รัฐธรรมนูแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๒๑ ใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม แต่ระยะเวลา ๕ ปี หรือระยะเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๑ และระยะเวลา ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓ วรรคสอง เฉพาะกรณีที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ ให้นำแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (มาตรา ๖๗)

๙.๔ บทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีใดอ้างถึงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึงพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๖๘)

นางธิดารัตน์ อุ่นจันทร์ / จัดทำ