

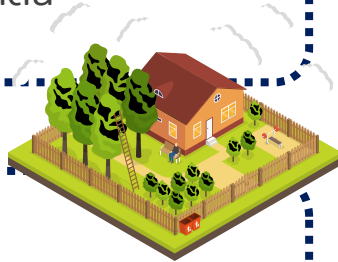


ทำความรู้จักกับ ... “การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”



“การเวนคืน” คืออะไร

- **การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์** คือ กรณีที่รัฐมีความจำเป็นต้องซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์จากภาคเอกชน แบ่งได้ 2 กรณี ได้แก่
 1. เมื่อมีความจำเป็นในการนำไปใช้เพื่อการสาธารณูปโภค กิจการความมั่นคงหรือการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติเพื่อการผังเมือง การพัฒนาการเกษตร อุตสาหกรรม ปฎิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ
 2. เมื่อประชาชนมีความประสงค์จะมอบที่ดินคืนให้แก่รัฐ โดยจะต้องยื่นคำร้องในการเวนคืน
- **ทรัพย์ที่จะสามารถเวนคืนได้** ได้แก่ **ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น หรือทรัพย์อย่างอื่น**ที่ยึดติดตรึงอยู่กับที่ดิน (ถ้าหากจะถอนหรือรื้อย้ายจะส่งผลให้ทรัพย์นั้นเสียหาย)



ขั้นตอนในการเวนคืน

1

ตรา พ.ร.ฎ.

กำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน
เท่าที่จำเป็น แผนที่หรือแผนผัง

2

เจรจาซื้อ-ขาย

หากสามารถตกลงกันได้
ให้เพิ่มเงินอีก 2% ของเงินทดแทน

3

ตรา พ.ร.บ.

กำหนดรายละเอียดและรายชื่อเจ้าของ
ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืน

4

เวนคืนและ
จ่ายค่าทดแทน

สามารถเวนคืนได้บางส่วนหรือ
ทั้งหมดของแปลงที่ดิน

ในกรณีที่ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน รายชื่อเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ และแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่เวนคืนอย่างชัดเจน สามารถตราพระราชบัญญัติโดยไม่ต้องตราพระราชกฤษฎีกาก่อนได้

ราคาอสังหาฯ เบื้องต้น vs เงินค่าทดแทน

- **การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น** หลังจากที่มีการตราพระราชกฤษฎีกา จะมีคณะกรรมการคณะหนึ่งกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น โดยคำนึงถึง 1) ราคาซื้อขาย 2) ราคาประเมินที่ใช้เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม 4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และ 5) เหตุและวัตถุประสงค์ในการเวนคืนที่ดิน **ทั้งนี้ หากรัฐมนตรีเห็นว่าราคาดังกล่าวไม่สมเหตุผล สามารถเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณากำหนดใหม่ได้**
- **เงินค่าทดแทน** แบ่งออกเป็น 2 กรณี
 1. กรณีเวนคืนที่ดิน
$$\text{เงินค่าทดแทน} = \text{ค่าที่ดิน} + \text{ค่ารั้วถนน} + \text{ค่าขนย้าย} + \text{ค่าปลูกสร้างใหม่สำหรับทรัพย์ที่ติดกับที่ดิน} + \text{ค่าเสียหายที่ถูกเวนคืน}$$
 2. กรณีเวนคืนที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่น
$$\text{เงินค่าทดแทน} = \text{ค่าที่ดิน} + \text{ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์} + \text{ค่าเสียหายที่ถูกเวนคืน}$$
- **ข้อควรรู้:** - กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะตกเป็นของรัฐบาลตั้งแต่วันที่ชำระเงิน
- เงินค่าทดแทนจะต้องขอรับภายใน 10 ปี ไม่เช่นนั้นจะตกเป็นของแผ่นดิน
- **ผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทน** ได้แก่ 1) เจ้าของที่ดิน 2) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง 3) เจ้าของไม้ยืนต้น 4) ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง 5) บุคคลที่เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือสายไฟฟ้า โดยต้องเสียหายจากการเวนคืน
- **การเจรจาซื้อ - ขาย** คือ กระบวนการหลังการตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อสำรวจที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อาจอยู่ในพื้นที่ของการเวนคืน โดยเป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนตกลงซื้อ - ขาย ด้วยความสมัครใจในเบื้องต้น และหากตกลงกันได้จะมีเงินเพิ่ม ร้อยละ 2 ของเงินค่าทดแทน แต่หากเจรจาซื้อ - ขายไม่สำเร็จ รัฐจะตราพระราชบัญญัติเพื่อเวนคืนต่อไป
- **การเวนคืนตามอำนาจ พ.ร.บ.** ในขั้นนี้จะเป็นการบังคับเวนคืน โดยให้เงินทดแทนตามราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการ โดยไม่มีการให้เงินเพิ่มร้อยละ 2
- **กระบวนการอุทธรณ์** การอุทธรณ์เงินค่าทดแทนสามารถทำได้ตามขั้นตอน ดังนี้ 1) **อุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรี** ภายใน 90 วัน นับจากได้รับชำระเงินค่าทดแทน โดยรัฐมนตรีจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาพิจารณา 2) **ฟ้องต่อศาล** หากยังไม่พอใจผลการพิจารณา หรือไม่ได้รับผลการพิจารณาภายใน 90 วัน และถ้าหากศาลพิจารณาให้ได้รับเงินเพิ่มและดอกเบี้ย จะได้รับดอกเบี้ยในอัตราเงินฝากประจำสูงสุดของธนาคารออมสินในส่วนที่เพิ่มขึ้นได้ ***ทั้งนี้ การรับเงินค่าทดแทนไม่ถือเป็นการตัดสิทธิในการอุทธรณ์***

