



**แนวทางการเวนคืนที่ดิน**

**และสิ่งปลูกสร้าง**

**ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการ**

**เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562**



## ประเภทของเงินค่าทดแทน

ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

- ค่าทดแทนที่ดิน
- ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
- ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น



ค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน







## การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดิน

- ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่ เป็นอยู่ในวันใช้บังคับ พรฎ.
- ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตีราคาไว้เพื่อประโยชน์ในการเสียภาษีบำรุงท้องที่
- ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์
- เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน





- ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน ถ้าส่วนที่เหลือน้อยกว่าสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลือนั้น มิได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน เจ้าของมีสิทธิร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือได้ (ม.34)

เนื้อที่น้อยกว่า ๒๕  
ตารางวา

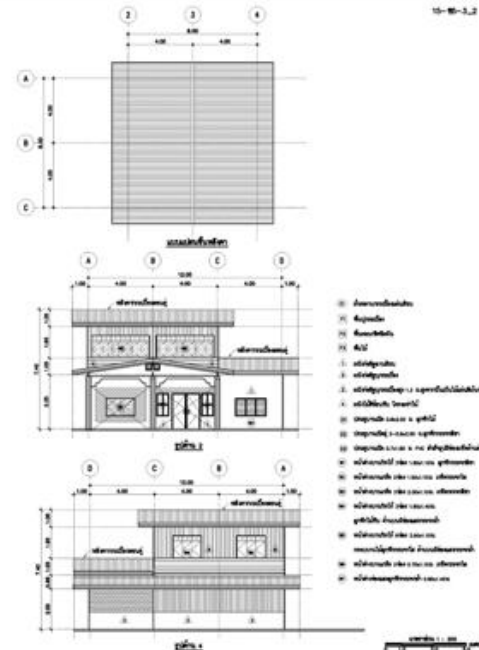
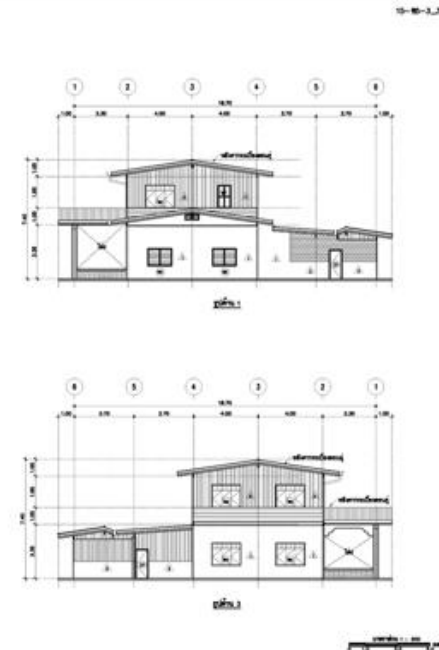
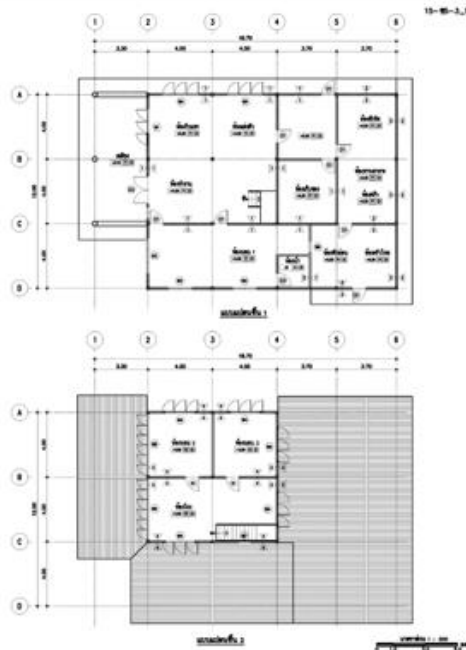


ด้านที่สั้นที่สุดไม่เกิน ๑๐ เมตร





# สำรวจสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน





## การกำหนดเงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง

- ข้อมูลราคาวัสดุจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำนักเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- บัญชีค่าแรง/ค่าดำเนินการ สำหรับถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง  
ของกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง





## สำรวจพืชผล ไม้ยืนต้นที่ถูกเวนคืน





## ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้



1

### ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นทั่วไป

- กำหนดโดยหน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดไว้ ไม่เกิน 3 ปี
- ถ้าไม่มีให้ใช้ราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือราคาในส่วนราชการอื่นกำหนด หรือราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด



2

### กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพ

ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นทั่วไป + ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการขายผลผลิต ในอัตราร้อยละ 20 ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น ตามข้อ 1

กรณีเจ้าของต้นไม้ต้องการรื้อถอนหรือขนย้ายต้นไม้ออกจากที่ดิน ง่ายเฉพาะค่ารื้อถอน + ค่าขนย้าย แต่ต้องไม่เกินราคาต้นไม้ตามข้อ 1



ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน  
เรื่อง บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๔

ด้วยประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจัดทำบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล และให้เผยแพร่ในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ของสำนักงาน ประกอบกับมติคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานในการประชุม ครั้งที่ ๖๔/๒๕๖๓ (ครั้งที่ ๗๐๗) เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ มีมติให้ทบทวนและปรับปรุงบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผลทุกปี

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๙ ของประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน จึงออกประกาศ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๔”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง บัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๔ ให้กำหนดบัญชีราคากลางต้นไม้และพืชผล เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน รายละเอียดตามรายการแนบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๕ หากรายการต้นไม้และพืชผลใดไม่มีในบัญชีราคากลาง ให้กำหนดราคาโดยเทียบเคียง ชนิดประเภทต้นไม้และพืชผลตามบัญชีราคากลาง

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายคมกฤช ดันตระวานิชย์)

เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

บัญชีค่าทดแทนต้นไม้ทั่วไป ปี 2564

ลำดับที่	รายการต้นไม้	หน่วย	ราคาค่าทดแทน (บาท)		หมายเหตุ
			มีผล (ขนาดใหญ่)	ไม่มีผล (ขนาดเล็ก)	
<b>หมวด ก.</b>					
1	กระถินกาว	(ตัน)	550	275	การจ่ายค่าทดแทนต้นไม้ตามบัญชีนี้
2	กระบก	(ตัน)	1,280	640	มีหลักเกณฑ์ ดังนี้
3	กระบาก	(ตัน)	1,280	640	- ต้นไม้ที่ปลูกภายหลังการสำรวจ หรือ
4	กระดังงา	(ตัน)	1,090	545	ปลูกเพื่อขยายพันธุ์ หรือปลูกโดยมุ่งหวัง
5	กระโดน	(ตัน)	230	115	ค่าทดแทน จะไม่พิจารณาจ่ายค่าทดแทนให้
6	กระถิน	(ตัน)	580	290	กระถิน มิได้ปลูกเป็นหลักในการดำรงชีพ
7	กระถินณรงค์	(ตัน)	980	490	จ่ายเต็มราคาในบัญชี
8	กระถินเทพา	(ตัน)	500	250	กระถินปลูกเป็นแนวรั้ว
9	กระถินยักษ์	(ตัน)	500	250	ก) ถ้าความสูงเกินกว่า 1 เมตร จ่าย 30 บาท



## การกำหนดค่าความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ฯ



ค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์  
ก่อนสัญญาเช่าระงับ

- ค่าเสียสิทธิการเช่า
- ค่าเสียหายที่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่า

อาศัยอย่างเดียว

- ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่ใหม่  
(ร้อยละ 2.5 ของค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง)
- ค่าเสียหายทางจิตใจอันเนื่องจากการย้ายที่อยู่  
50,000 บาท

ประกอบการค้าขาย

- ค่าขาดรายได้จากการประกอบการค้าขาย  
จ่าย 6 เดือน

**ไม่มีหลักฐาน เหม่าจ่าย 20,000 บาท**



## คณะกรรมการกำหนดราคาเวนคืนเบื้องต้น



- ผู้แทนเจ้าหน้าที่
- ผู้แทนกรมธนารักษ์
- ผู้แทนกรมที่ดิน
- นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขต
- ผู้บริหารท้องถิ่น
- ผู้แทนหน่วยงานอื่นของรัฐ (กรณีจำเป็น)



## การกำหนดเงินค่าทดแทน

คณะกรรมการฯ → กำหนดราคาเบื้องต้นและเงินค่าทดแทน  
ภายใน 180 วัน (ต่อได้ 90 วัน)



### ปิดประกาศราคาค่าทดแทน (มาตรา 21)

- ที่ทำการของเจ้าหน้าที่ผู้แทนของเจ้าหน้าที่
- ศาลากลางจังหวัด
- ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
- ที่ทำการกำนัน
- ทำการผู้ใหญ่บ้าน
- ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินอำเภอ





## ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทน (ม.40)

### 1) มาตรา 40

1. เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน



2. เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในที่ดินที่ถูกเวนคืน

3. เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินที่ถูกเวนคืน



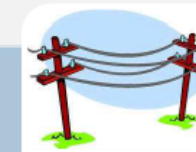
4. ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงที่ดิน / โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น  
ในที่ดินที่ถูกเวนคืน



- มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือ ปรากฏในข้อเท็จจริงว่าเป็นผู้เช่า  
ให้จ่ายค่าขนย้ายและค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์
- ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ให้จ่ายเฉพาะค่าขนย้าย



5. ผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า  
หรือสิ่งอื่นที่คล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ถูกเวนคืน



ผู้เสียสิทธิต้องจดทะเบียนใช้สิทธิ หรือต้องมีพยานหลักฐานแสดงการใช้สิทธิจริง

6. เจ้าของหรือบุคคลซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบ  
ด้วยกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน





## กรณีที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เจ้าหน้าที่



แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนสิทธิ



- นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขตแห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
- ผู้แทนกรมธนารักษ์
- ผู้แทนกรมที่ดิน
- ผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
- ผู้แทนของเจ้าหน้าที่

เพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว หากผลการสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินนั้นไม่ใช่ที่ดินของรัฐและทราบถึงผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 1 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการเวนคืนต่อไป



## สรุปเงินที่ต้องได้รับ สำหรับที่โฉนด นส.3 นส.3ก. ท.ค.

### ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

- ค่าทดแทนที่ดิน
- ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
- ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น



### ค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน



สรุปเงินที่ต้องได้รับ กรณีอยู่ในที่ดินของรัฐ เช่น สปก.

1. ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย จะได้รับ
  - 1) ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง (มาตรา 63 วรรคท้าย)
  - 2) ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ (มาตรา 63 วรรคท้าย)
  - 3) ค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 63 วรรคท้าย)
2. ผู้ครอบครองที่ไม่สามารถแสดงได้ว่าตนเป็นผู้ครอบครองโดยชอบกำหนดเงินค่าชดเชยให้ผู้ครอบครองที่ดิน ดังนี้
  - 1) ค่าต้นไม้ยืนต้นและพืชล้มลุก (มาตรา 63 วรรคท้าย)
  - 2) ค่ารื้อย้ายโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง (มาตรา 63 วรรคท้าย)
  - 3) ค่าขนย้าย (มาตรา 63 วรรคท้าย)

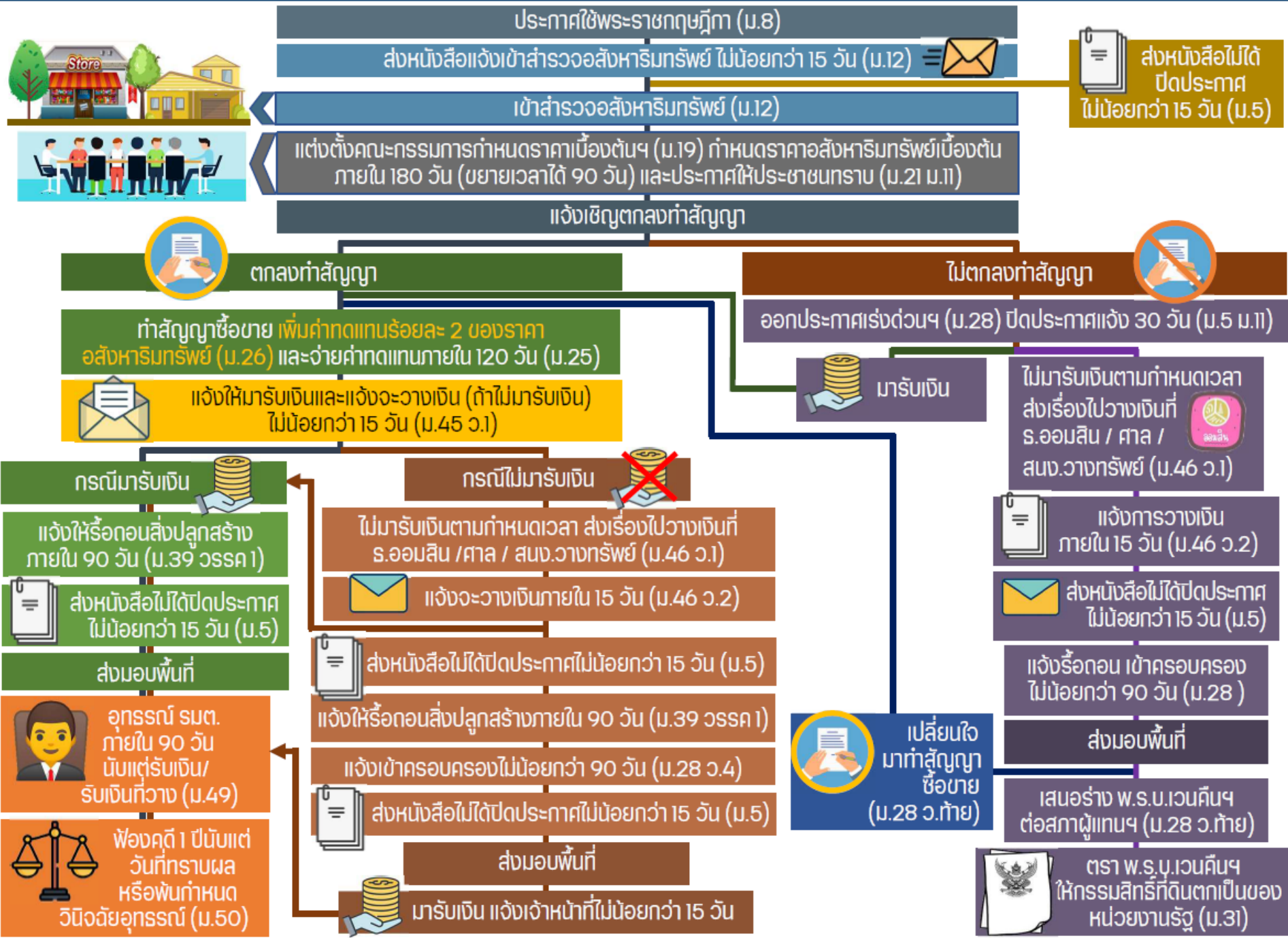


หลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือ  
ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่ารั้อย้าย อาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก  
ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล  
ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๔

เพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับการจ่ายเงินช่วยเหลือ ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่ารั้อย้ายอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวง เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ที่เห็นชอบให้ทบวงมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๑ เรื่อง ขออนุมัติหลักการเกี่ยวกับการจ่ายเงินช่วยเหลือ ค่ารั้อย้ายสิ่งปลูกสร้าง ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น และพืชล้มลุก ให้แก่ราษฎรในที่ดินที่หน่วยราชการอื่นดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวง โดยให้ปรับปรุงหลักการและวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือเกี่ยวกับที่ดิน ให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการอื่นดูแล โดยให้คณะกรรมการที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบ มีหน้าที่กำกับควบคุม และกำหนดแนวทางเกี่ยวกับการจ่ายเงิน ค่าขนย้าย (ที่ดิน) ค่ารั้อย้ายอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกรมทางหลวง กรมทางหลวง จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย ค่ารั้อย้ายอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น พืชล้มลุกให้แก่ราษฎรผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่หน่วยราชการดูแล เนื่องในการสร้างทางหลวงตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวไว้ดังต่อไปนี้



# ขั้นตอนและระยะเวลาในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ.เวนคืนฯ 2562





# จบการนำเสนอ

