

การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน



การจัดหาที่ดินหรือจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สิน ดำเนินการได้ 2 วิธี



1. การจัดซื้อที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรี

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2500 หรือเรียกว่า วิธีการจัดซื้อ

โดยวิธีปรองดอง ซึ่งเป็นการตกลงซื้อขายกับเจ้าของทรัพย์สิน

ก่อนที่จะมีการเสนอตรากฎหมายเวนคืน

การจัดหาที่ดินหรือจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สิน ดำเนินการได้ 2 วิธี



2. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ได้แก่

2.1 เสนอตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือ (พ.ร.ฎ.) เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปทำการสำรวจ และเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน ซึ่งจะต้องระบุความประสงค์ของการเวนคืน เจ้าหน้าที่เวนคืน กำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่ที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น พร้อมแผนที่แนบท้าย

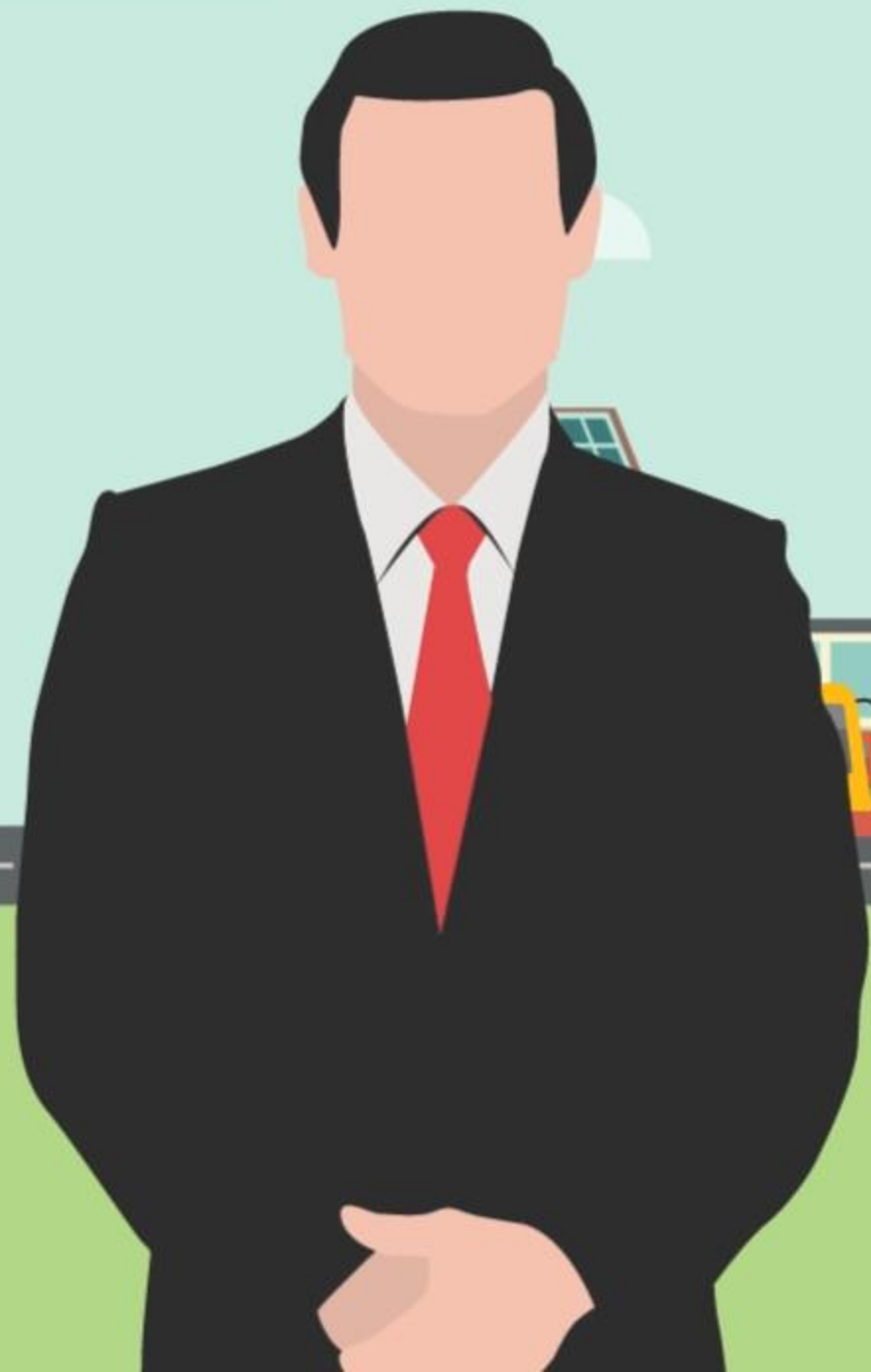
การจดทะเบียนที่ดินหรือจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สิน ดำเนินการได้ 2 วิธี



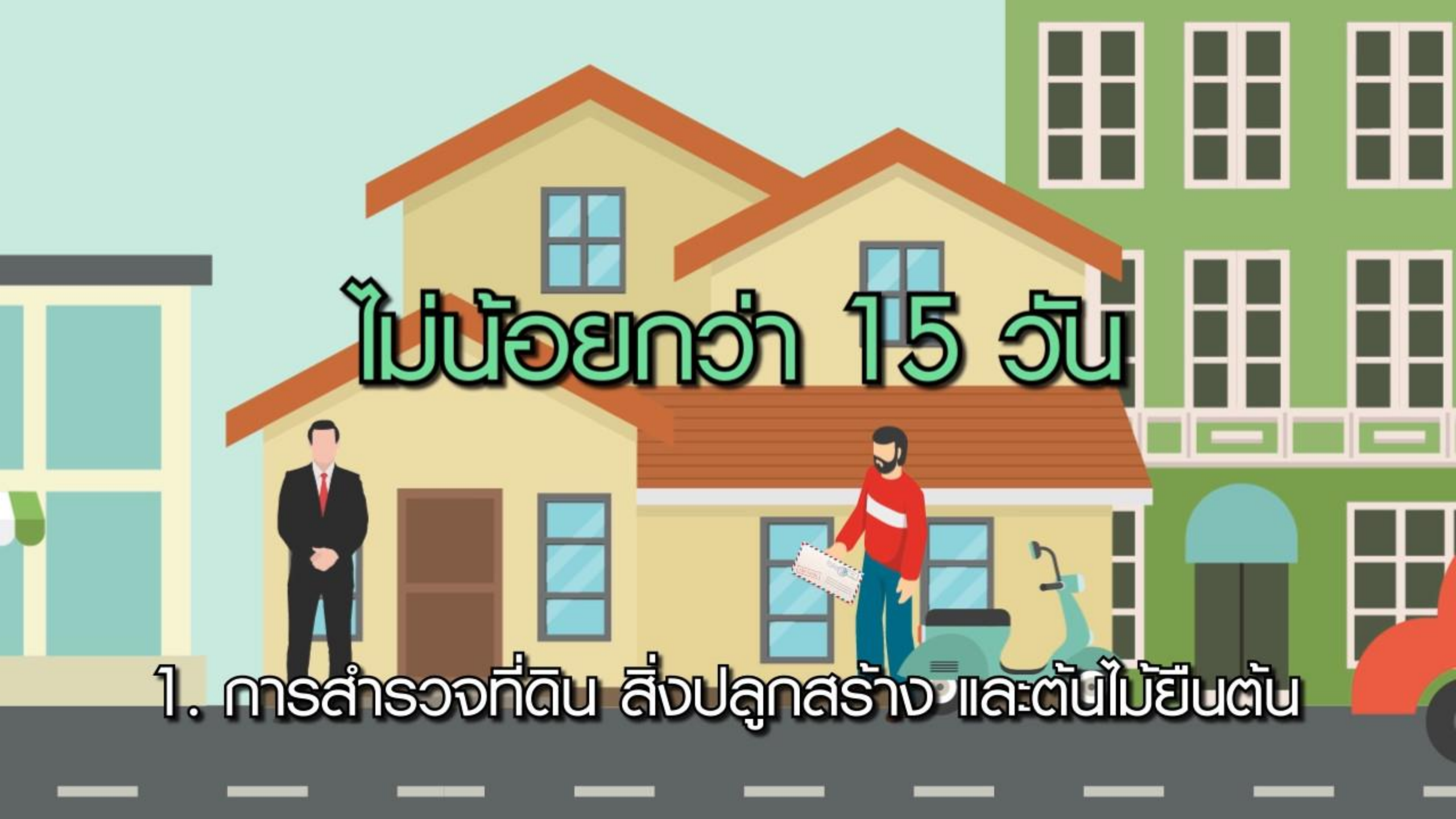
2. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. 2530 ได้แก่

2.2 เสนอตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

หรือ (พ.ร.บ) เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของรัฐ



ขั้นตอน การจัดการมลพิษที่ดิน

An illustration of a residential scene. In the foreground, a man in a black suit and red tie stands on the left. To his right, a man in a red and white striped shirt and blue pants stands next to a light blue scooter, holding a document. The background features a yellow house with a brown roof and a green building with multiple windows. The text 'ไม่น้อยกว่า 15 วัน' is overlaid in the center.

ไม่น้อยกว่า 15 วัน

1. การสำรวจที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และต้นไม้ยืนต้น



1

ผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน

ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน

2



3

ผู้แทนของหน่วยงานอื่น
ของรัฐหนึ่งคน

ผู้แทนของภาคประชาชน

4



2. การกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน

3. เงินค่าทดแทนจะกำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้



เจ้าของหรือผู้ครอบครอง
โดยชอบด้วยกฎหมาย
ซึ่งที่ดินที่จะต้องเวนคืน



เจ้าของโรงเรียน
สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้



ผู้เช่าที่ดินโรงเรียน
หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น
ในที่ดินที่จะต้องเวนคืน



เจ้าของต้นไม้ยืนต้น



เจ้าของโรงเรียน
หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น
ที่รื้อถอนได้



บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ
ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น
ซึ่งคล้ายกับพยานที่ดินที่ต้องเวนคืน
ตามมาตรา 1349 หรือมาตรา 1352
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4. การกำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

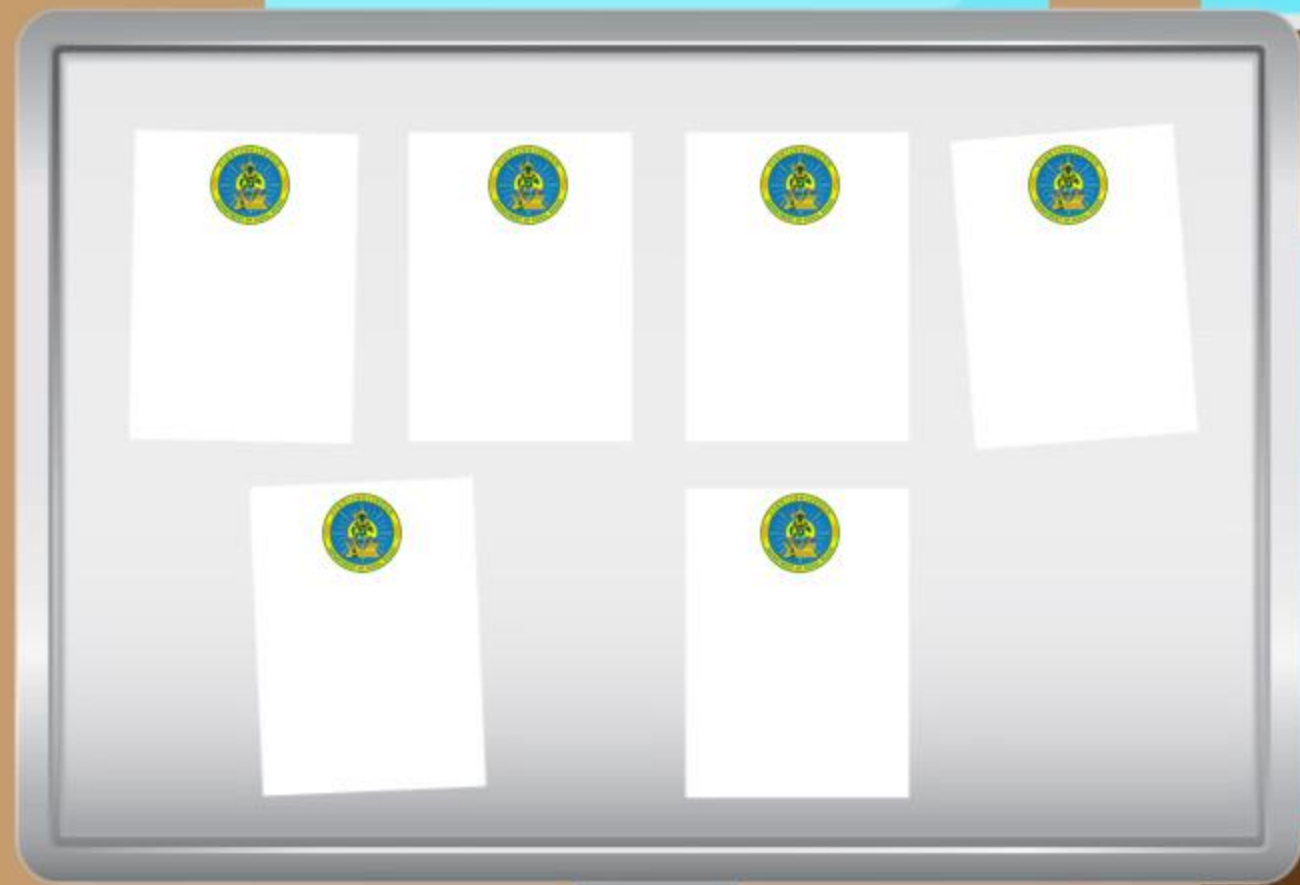
1. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา
2. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
3. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
4. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

4. การกำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

5. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

6. การได้ประโยชน์และเสียประโยชน์จากการที่ที่ดินถูกเวนคืน

7. ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตาม
มาตรา 21 วรรค 5 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. 2530



5. ปิดประกาศราคา
ที่คณะกรรมการกำหนดไว้โดยเปิดเผยตามสถานที่



6. การจัดทำบันทึกข้อตกลง
หรือสัญญาซื้อขายกับเจ้าของทรัพย์สิน



7. การจ่ายเงินค่าทดแทน

หน้าที่สำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



1. แสดงเอกสารที่เกี่ยวข้อง

หน้าทีสำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



2.อนุญาตให้เจ้าหน้าที่เข้าสำรวจทรัพย์สินและปักหลักแนวเขตทาง

หน้าทีสำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



3.นำสำรวจสิ่งปลูกสร้างและไม้ยืนต้น

หน้าที่สำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



TRUTH

4.ให้ถ้อยคำแก่เจ้าหน้าที่ตามความจริง

หน้าที่สำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



รับรองแนวเขตที่ดิน



รับรองรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง



รับรองต้นไม้ยืนต้น

5.ลงชื่อรับรอง

หน้าทีสำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



6. ยื่นคำร้องขอรังวัดที่ดิน

หน้าทีสำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



7.นำชี้หมวดหลักเขตที่ดิน

หน้าที่สำหรับประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



8.กรณีตกลงราคาหรือทำสัญญาซื้อขายที่ดินเจ้าของมีหน้าที่ไปแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนหรือจดทะเบียน โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ประสานงานกับสำนักงานที่ดิน

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



1. สิทธิได้รับเงินทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน

2. ได้รับการยกเว้น

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ในจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับ
ส่วนนิติบุคคลไม่ได้รับการยกเว้น



สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



3.ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



**4. สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนบางส่วนเจ้าของจะร้องขอให้พิจารณา
ส่วนที่เหลือซึ่งใช้การไม่ได้แล้วก็ได้**

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน
หากไม่ได้รับการเวนคืนตามที่ร้องขอ



ร้องขออุทธรณ์ต่อ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ภายใน 60 วัน
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณา

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน

5. เจ้าของสามารถร้องขอให้เวนคืน
หรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือได้

โดนเวนคืน

น้อยกว่า 25 ตารางวา



สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



6.หากไม่พอใจในราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนด
สามารถรับเงินไปก่อน

สิทธิของประชาชนผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดิน



ร้องขออุทธรณ์ต่อ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม
ภายใน 60 วัน
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งผล
การพิจารณา





7.สิทธิในการฟ้องคดี แยกได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งผลคำวินิจฉัย
ของรัฐมนตรีกว่าการกระทรวงคมนาคมแล้วยังไม่พอใจในราคาค่าทดแทน

กรณีที่ 2 ภายใน 1 ปี หลังจากยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีกว่าการกระทรวงคมนาคม
พ้น 60 วันแล้วยังไม่ได้รับแจ้งผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์