

# สิทธิ หน้าที่ และผลประโยชน์ของ ผู้ถูกกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์



1. อนุญาตให้เจ้าหน้าที่เข้าสำรวจ ปักหลักแนวเขตทาง
2. นำชี้หมุดหลักเขตที่ดิน
3. นำสำรวจสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น
4. แสดงเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน หลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด น.ส.3, น.ส.3ก ฯลฯ) ทะเบียนสมรสและอื่นๆ เช่น เอกสารแสดงรายได้จากการเช่า หรือประกอบการค้า หลักฐานเสียภาษีหรือรายได้จากการประกอบอาชีพอื่นชอบด้วยกฎหมายตามที่เจ้าหน้าที่ร้องขอ
5. ให้ถ้อยคำแก่เจ้าหน้าที่ตามจริง
6. ลงชื่อรับรองการให้ถ้อยคำ รับรองแนวเขตที่ดิน รับรองรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างและรับรองต้นไม้ยืนต้น
7. กรณีตกลงทำสัญญาที่ดิน เจ้าของมีหน้าที่ไปจดทะเบียนกำหนดลักษณะภาวะ โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ประสานงาน ดำเนินการกับสำนักงานที่ดิน
8. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม สำหรับค่าอากรแสตมป์และภาษีเงินได้ไม่ได้รับยกเว้น
9. กรณีที่ดินติดจำนองจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองเป็นหลักฐานก่อนรับเงิน
10. หากไม่พอใจในราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ กำหนดสามารถรับเงินไปก่อน แล้วยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมภายใน 60 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งให้ไปรับเงินค่าทดแทนโดยสามารถยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือด้วยตนเองหรือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
11. มีสิทธิฟ้องคดี แยกได้ 2 กรณี คือ
  - กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัยของรัฐมนตรีภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ยื่นอุทธรณ์ ในกรณีนี้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องคดีภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัยดังกล่าว
  - กรณียื่นอุทธรณ์ไว้จนระยะเวลาล่วงเลยมาจนครบ 60 วันแล้ว แต่ยังไม่ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัยของรัฐมนตรี ในกรณีนี้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องคดีภายใน 2 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลา 60 วันดังกล่าว

## ขึ้นพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.)

หน่วยงานของรัฐจะดำเนินการขออนุญาต พ.ร.บ. รายที่ไม่จดทะเบียนกำหนดลักษณะภาวะ รวมทั้งรายได้วางเงินไว้ต่อศาล หรือวางเงินไว้ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากเงินไว้กับธนาคารออมสิน ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์คงอยู่ภายใต้ภาวะในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

หากเจ้าของทรัพย์สินมีข้อสงสัยประการใด ขอได้โปรดสอบถามรายละเอียดได้ที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

175 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0 2612 2444 ต่อ 152, 228, 354



การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย  
Mass Rapid Transit Authority of Thailand



เรื่อง การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อสร้างโครงการของ  
การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย



การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย  
Mass Rapid Transit Authority of Thailand



## การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อหน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นต้องใช้สิ่งสาธารณทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่งมวลชน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการวางแผนหรือออกแบบกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งสิ่งสาธารณทรัพย์ จึงต้องดำเนินการขออนุญาตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน (พ.ร.ฎ.)

สำหรับการทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินในเขต พ.ร.ฎ. เช่น การซื้อขาย หรือการโอนเปลี่ยนแปลงสามารถทำได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐส่วนการปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินควรตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐก่อน

## วิธีดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน (พ.ร.ฎ.) ซึ่งจะระบุท้องที่ จุดเริ่มต้น จุดสิ้นสุด และความกว้างของเขต พ.ร.ฎ.

การปิดประกาศ พ.ร.ฎ. จะปิดไว้ตามสถานที่ ดังนี้

1. ที่ทำการของหน่วยงาน
2. ศาลาว่าการกรุงเทพมหานครหรือศาลากลางจังหวัด
3. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
4. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ
5. ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล หรือที่ทำการเทศบาล
6. ที่ทำการกำนันและผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่



## ขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

1. การสำรวจสิ่งสาธารณทรัพย์ผู้รับมอบอำนาจจากหน่วยงานของรัฐในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งกำหนดการเข้าทำการสำรวจเป็นหนังสือแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน
2. การกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกกำหนดลักษณะภาวะจะดำเนินการ โดยคณะกรรมการกำหนดค่าทดแทนในชั้น พ.ร.ฎ. ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมแต่งตั้งประกอบด้วยผู้แทนเจ้าหน้าที่หน่วยงานหนึ่งคน กระทรวงการคลังหนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องแห่งละหนึ่งคน ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งนายกรัฐมนตรีแต่งตั้งไม่เกินสามคน เพื่อทำหน้าที่กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้นของสิ่งสาธารณทรัพย์
3. การกำหนดค่าทดแทนของสิ่งสาธารณทรัพย์จะกำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
  - 1) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ถูกกำหนดลักษณะภาวะ
  - 2) เจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีอยู่ในที่ดินในวันที่ พ.ร.ฎ. มีผลใช้บังคับหรือปลูกสร้างขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน



- 3) บุคคลผู้เสียสิทธิ์ในการใช้สิ่งสาธารณทรัพย์ที่ตกอยู่ภายใต้ภาวะ ในกรณีที่บุคคลเช่นนั้นได้จ่ายค่าใช้จ่ายสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่เจ้าของสิ่งสาธารณทรัพย์ที่ต้องตกอยู่ภายใต้ภาวะ
  - 4) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาวะ แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับ พ.ร.ฎ. หรือได้ทำขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมีระงับไปในวันที่หน่วยงาน หรือเจ้าหน้าที่ได้เข้าใช้ที่ดิน โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ
  - 5) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้ พ.ร.ฎ.
  - 6) องค์การของรัฐตามกฎหมาย ในกรณีที่การดำเนินกิจการขององค์การของรัฐได้รับผลกระทบกระเทือน
4. การกำหนดค่าทดแทนจะพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
    - 1) การกำหนดค่าทดแทนที่ดินลักษณะภาวะให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง หากมีการเวนคืนตามกฎหมายให้นำราคาค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการฯ กำหนดตาม พ.ร.บ. เวนคืนฯ มาคำนวณตามสูตรที่กฎกระทรวงกำหนด
    - 2) การกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนให้นำหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. เวนคืนฯ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
    - 3) การกำหนดค่าทดแทนการทำให้การใช้ประโยชน์ในสิ่งสาธารณทรัพย์ดังกล่าวลดลง ทั้งนี้ การกำหนดค่าทดแทนให้กำหนดเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกกำหนดลักษณะภาวะ
  5. การปิดประกาศราคาที่กำหนดเมื่อคณะกรรมการฯ ได้กำหนดราคาค่าทดแทนแล้ว จะปิดประกาศราคาไว้ตามสถานที่เดียวกันกับที่ปิดประกาศ พ.ร.ฎ.
  6. การจัดทำสัญญาซื้อขายเมื่อคณะกรรมการฯ ได้กำหนดค่าทดแทนแล้ว เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมาตกลงทำสัญญาซื้อขาย
  7. การจ่ายเงินค่าทดแทนเมื่อตกลงทำสัญญาซื้อขายแล้ว หน่วยงานของรัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้เจ้าของสิ่งสาธารณทรัพย์เป็น 2 งวด งวดแรก ร้อยละ 50 ของเงินค่าทดแทนตามสัญญาภายใน 45 วัน นับแต่วันตกลงทำสัญญาซื้อขาย และงวดที่ 2 ร้อยละ 50 ของเงินค่าทดแทนตามสัญญา ในวันจดทะเบียนกำหนดลักษณะภาวะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ รพม. จะดำเนินการจดทะเบียนภาวะฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันตกลงทำสัญญา
  8. กรณีไม่ตกลงทำสัญญาซื้อขาย เจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินค่าทดแทนตามกฎหมาย

