

๑. ชื่อเรื่อง ข้อเสนอในการดำเนินการทำข้อตกลงการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินในชั้นปรองดอง

๒. หลักการและเหตุผล

การจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ การดำเนินการเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ ตามความต้องการของผู้ที่ต้องการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินในการดำเนินการดังกล่าวจะดำเนินการภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายคือ พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เป็นหลักวิธีดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินดำเนินการได้ ๓ วิธี คือ

๑. จัดซื้อโดยวิธีปรองดอง

๒. โดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

๓. โดยการออก พ.ร.บ. เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของกรุงเทพมหานคร

สืบเนื่องจากการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยวิธีการซื้อขายกับเจ้าของทรัพย์สินตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๐ โดยนำหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาบังคับใช้โดยอนุโลม ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถอุทธรณ์เงินค่าทดแทนและต้องเสียภาษีเงินได้และค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนเท่านั้น

คณะกรรมการปรองดองฯ ได้พิจารณาโดยการนำสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ราคาปานกลางของที่ดินเพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่และราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจัดการกรรมสิทธิ์ในชั้นปรองดองคณะกรรมการปรองดองฯ ได้นำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคา ค่าตอบแทน และเพิ่มเงิน ค่าทดแทนขึ้นเนื่องจากการโอนที่ดินเป็นเขตทางหลวงท้องถิ่นจะต้องเสียภาษีเงินได้ อากรแสตมป์ที่เจ้าของมิได้รับการยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๑ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

การจ่ายเงินค่าทดแทนเป็นหน้าที่ที่กรุงเทพมหานครจะต้องดำเนินการว่าจะจ่ายให้ในอัตราใดให้เกิดความเป็นธรรมมากที่สุดแก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนและสังคมรวมทั้งกรุงเทพมหานครต้องเข้าใช้พื้นที่ที่ถูกเวนคืนมีการปักหลักแนวเขตทางเพื่อแสดงเขตให้เห็นว่ามีที่ดินและใช้ประโยชน์ดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย

เมื่อมีการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องรีบดำเนินการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวงท้องถิ่นภายในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบให้บรรลุเป้าหมายโดยจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และชี้แจงต่อผู้ถูกเวนคืน และประชาชนในท้องที่ที่แนวเขตทางตัดผ่านถึงเหตุผลความจำเป็นและประโยชน์ที่จะได้รับจากการก่อสร้างแก่ทางเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน ดังนั้นราษฎรผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนได้ใช้สิทธิทางกฎหมายให้กับตนเองอย่างเต็มที่ เช่น หากทำบันทึกข้อตกลงในชั้นปรองดองจะเสียสิทธิในการอุทธรณ์เงินค่าทดแทน และต้องเสียภาษีเงินได้จาก การได้รับค่าทดแทนไม่ได้รับการยกเว้นจากรัฐซึ่งไม่เหมือนกับขั้นตอนในการมีประกาศพระราชกฤษฎีกา จึงทำให้ราษฎรผู้ที่ถูกเวนคืนรอทำบันทึกข้อตกลงในชั้นพระราชกฤษฎีกาประกาศบังคับใช้

ดังนั้น เมื่อกรุงเทพมหานครมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคจะดำเนินการขออนุญาต พ.ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเป็นบริเวณกว้าง ๆ ตลอดแนว เพื่อครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะต้องเวนคืนเป็นแนวเขตก่อสร้างเนื่องจากในขณะที่ยื่นขออนุญาต พ.ร.ฎ. นั้น จะใช้เวลาดำเนินการตั้งแต่เสนอขออนุญาต พ.ร.ฎ. จน พ.ร.ฎ. ประกาศใช้บังคับประมาณ ๘ - ๑๐ เดือน ในช่วงเวลานี้ การจัดการกรรมสิทธิ์จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินโดยวิธีปรองดองกับเจ้าของทรัพย์สินไปก่อนเพื่อเป็นการลดปัญหาความเดือดร้อน

หลักการและเหตุผล เพื่อให้ได้เขตทางและกรรมสิทธิ์ที่ดินตามแบบก่อสร้างมิให้เกิดปัญหาการติดขัดงานก่อสร้าง เพื่อให้ดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว ง่ายต่อการปฏิบัติถูกต้อง มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมต่อทั้งผู้ที่ได้รับผลกระทบและสังคม ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ ที่มุ่งเน้นต่อสิทธิและเสรีภาพชนชาวไทย

๓. วัตถุประสงค์

๓.๑ เพื่อให้การจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินของกรุงเทพมหานครบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

๓.๒ เพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง เกิดความพึงพอใจที่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้และมีสิทธิอุทธรณ์

๓.๓ เพื่อให้การดำเนินการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปโดย สะดวก รวดเร็ว ง่ายต่อการปฏิบัติถูกต้อง มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมต่อทั้งผู้ที่ได้รับผลกระทบและสังคม รวมทั้งทำให้ระบบการบริการสาธารณูปโภคของกรุงเทพมหานครเป็นไปด้วยความเรียบร้อย

๔. เป้าหมาย

จัดทำบันทึกข้อตกลง ระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดิน เพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง จำนวน ๑ ชุด ทั้งนี้เพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนยินยอมตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดองโดย มิต้องรอให้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ซึ่งจะต้องผ่านขั้นตอนใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายของรัฐเป็นจำนวนมาก และเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลและนโยบายของกรุงเทพมหานครด้านการจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จำเป็นต้องลบล้างข้อครหาของประชาชนที่ร้องเรียนว่าจ่ายเงินค่าทดแทนล่าช้า โดยเร่งรัดจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินกับการลดขั้นตอนต่าง ๆ ทางการบริหารให้กระชับและรวดเร็วยิ่งขึ้น

๕. ความรู้ที่นำมาใช้ในการจัดทำรายงานฯ

๕.๑ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๑๑ กำหนดให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์

มาตรา ๑๒ กำหนดให้ดำเนินการสอบสวนเพื่อให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๑๘ กำหนดให้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

มาตรา ๒๕ วรรคแรก กำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนสามารถอุทธรณ์ค่าทดแทนได้

มาตรา ๒๑ หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่งและส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสองหรือราคาลดลงตามวรรคสามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือ
 การงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความ
 เสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหาย
 นั้นด้วย

มาตรา ๔๙ กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กระทำได้ในกรณีเพื่อกิจการใด ๆ อัน
 เป็นการจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค

๕.๒ พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ
 พ.ศ. ๒๕๔๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศใน
 ราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดากฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่บัญญัติไว้แล้วใน
 พระราชบัญญัตินี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ข้อมูลข่าวสารของราชการ” หมายความว่า ข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครอง
 หรือควบคุมดูแลของหน่วยงานของรัฐไม่ว่าจะเป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินงานของรัฐหรือ
 ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับเอกชน

“หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการ
 ส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ ส่วนราชการสังกัดรัฐสภา ศาลเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับการพิจารณา
 พิพากษาคดี องค์การควบคุม การประกอบวิชาชีพ หน่วยงานอิสระของรัฐและหน่วยงานอื่นตามที่
 กำหนดในกฎกระทรวง

“เจ้าหน้าที่ของรัฐ” หมายความว่า ผู้ซึ่งปฏิบัติงานให้แก่หน่วยงานของรัฐ

มาตรา ๗ กำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องส่งข้อมูลข่าวสารของทางราชการลงพิมพ์ใน
 ราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ หน่วยงานของรัฐต้องจัดให้มี
 ข้อมูลข่าวสารของราชการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ไว้ให้ประชาชนเข้าตรวจสอบได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และ
 วิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

(๑) ผลการพิจารณาหรือคำวินิจฉัยที่มีผลโดยตรงต่อเอกชน รวมทั้งความเห็นแย้งและ
 คำสั่งที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาวินิจฉัยดังกล่าว

ส่วนที่ ๓ การกำหนดแนวทางหลวงและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยาย
 ทางหลวง

มาตรา ๖๘ กำหนดให้มีการแจ้งการเข้าสำรวจอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๖๘/๑ กำหนดให้มีการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่าย
 ต่าง ๆ

มาตรา ๔ กำหนดให้การขายอสังหาริมทรัพย์ในทางค้าหรือหรือหากำไรต้องเสียภาษี
 ธุรกิจ

๕.๓ แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจ

ความหมายของความพึงพอใจ

ความพึงพอใจ (Satisfaction) ได้มีผู้ให้ความหมายของความพึงพอใจไว้หลายความหมาย ดังนี้พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน (๒๕๔๒) ได้ให้ความหมายของความพึงพอใจไว้ว่า พึงพอใจ หมายถึง รัก ชอบใจ และพึงใจ หมายถึง พอใจ ชอบใจ

ดิเรก (๒๕๒๘) กล่าวว่า ความพึงพอใจ หมายถึง ทศนคติทางบวกของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งเป็นความรู้สึกหรือทศนคติที่ดีต่องานที่ทำของบุคคลที่มีต่องานในทางบวก ความสุขของบุคคลอันเกิดจากการปฏิบัติงานและได้รับผลเป็นที่พึงพอใจทำให้บุคคลเกิดความกระตือรือร้น มีความสุข ความมุ่งมั่นที่จะทำงานมีขวัญและมีกำลังใจ มีความผูกพันกับหน่วยงาน มีความภาคภูมิใจในความสำเร็จของงานที่ทำ และสิ่งเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงานส่งผลต่อถึงความก้าวหน้าและความสำเร็จขององค์การอีกด้วย

วิรุฬ (๒๕๔๒) กล่าวว่า ความพึงพอใจเป็นความรู้สึกภายในจิตใจของมนุษย์ที่ไม่เหมือนกันขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคลว่าจะมีความคาดหวังกับสิ่งหนึ่งสิ่งใดอย่างไร ถ้าคาดหวังหรือมีความตั้งใจมากและได้ รับการตอบสนองด้วยดีจะมีความพึงพอใจมากแต่ในทางตรงกันข้ามอาจผิดหวังหรือไม่พึงพอใจเป็นอย่างยิ่ง เมื่อไม่ได้รับการตอบสนองตามที่คาดหวังไว้ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสิ่งที่ตั้งใจไว้ว่าจะมีมากหรือน้อยสอดคล้องกับ

ฉัตรชัย (๒๕๓๕) กล่าวว่า ความพึงพอใจ หมายถึง ความรู้สึกหรือทศนคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งหนึ่งหรือปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องความรู้สึกพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการของบุคคลได้รับการตอบสนองหรือบรรลุจุดมุ่งหมายในระดับหนึ่ง ความรู้สึกดังกล่าวจะลดลงหรือไม่เกิดขึ้นหากความต้องการหรือจุดมุ่งหมายนั้นไม่ได้รับการตอบสนอง

๕.๔ ทฤษฎีว่าด้วยการชักจูงใจ การโน้มน้าวใจ

ทฤษฎีที่ว่าด้วยการชักจูงใจ การโน้มน้าวใจ (Theory of persuasion) เป็นทฤษฎีหนึ่งที่อยู่ในกลุ่มทฤษฎีโครงสร้างในสมอง ทฤษฎีนี้มีความเชื่อว่าการที่จะชักจูงใจบุคคลใดบุคคลหนึ่งนั้น เหมือนกันการกระตุ้นบุคคลนั้นเพื่อให้เกิดการตอบสนองในสิ่งที่เราต้องการให้เป็น และในกระบวนการสื่อสารจะมีช่องว่างหรือตัวกลางระหว่างการกระตุ้นและการตอบสนองซึ่งเรียกว่า พื้นเพเดิมของบุคคล ซึ่งถือว่าเป็นตัวกลางที่สำคัญมากในการสื่อสาร ดังนั้นในการจูงใจบุคคลหรือจะสื่อสารสิ่งใดนั้นเราจะต้องศึกษาถึงพื้นเพเดิมของบุคคลนั้นก่อน นั่นคือศึกษาถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ของบุคคลนั้น ๆ เช่น ทศนคติ ค่านิยม ความเชื่อ ระดับการศึกษา ความแนบแน่นของครอบครัว เป็นต้น

ทฤษฎีนี้จะแบ่งคนออกเป็น ๔ ลักษณะ ดังนี้

๑. กลุ่มเชื่อ (Believer) เป็นกลุ่มที่ง่ายที่สุดในการจะทำการประชาสัมพันธ์ชักจูงให้ปฏิบัติตามที่ผู้ทำการประชาสัมพันธ์ต้องการเพราะเป็นกลุ่มที่ได้รับทศนคติ ความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูลต่าง ๆ เป็นแนวทางเดียวกันกับผู้ทำการประชาสัมพันธ์ จึงเชื่อและเห็นด้วยในสิ่งที่ผู้ทำการประชาสัมพันธ์ได้ประชาสัมพันธ์ออกไป

๒. กลุ่มสงสัย (Skeptic) เป็นกลุ่มที่ได้รับข้อมูล ความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับสิ่งที่จะสื่อสารหรือประชาสัมพันธ์ทั้งในด้านบวกและด้านลบ คนกลุ่มนี้จึงเกิดความสงสัยในเรื่องนั้น เช่น ในการสร้างเขื่อน จะมีข้อมูลว่ามีทั้งประโยชน์และโทษคือ เชื่อใช้ผลิตกระแสไฟฟ้าถือว่าเป็นผลดี แต่เขื่อนจะทำลายสภาพแวดล้อมด้วยหรือไม่ ข้อสงสัยดังกล่าวจะทำให้คนกลุ่มนี้ตัดสินใจ

ไม่ได้วาระหว่างประโยชน์และโทษนั้นสิ่งใดมีมากกว่ากัน เขาจึงยังไม่ตกลงใจเชื่อว่าการสร้างเขื่อนเป็นสิ่งที่ดี ดังนั้นในการทำการประชาสัมพันธ์กับคนกลุ่มนี้จึงต้องเริ่มพูดเรื่องที่ถูกกลุ่มเป้าหมายนี้สงสัยให้เขาหายสงสัยก่อน

๓. กลุ่มเฉื่อย (Apathetic) เป็นกลุ่มที่ไม่สนใจ ไม่ได้ตอบหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่เขาประชาสัมพันธ์เนื่องจากรู้สึกว่าเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับตนเอง เช่น รู้สึกว่าการจะสร้างเขื่อนหรือไม่สร้างเขื่อนนั้นไม่เกี่ยวข้องกับตนเองเพราะเขื่อนสร้างที่ต่างจังหวัดแต่ตนเองอยู่กรุงเทพฯ ตนเองไม่ได้รับผลประโยชน์หรือผลเสียอะไรจากการสร้างเขื่อนนั้น ดังนั้นหลักในการทำการประชาสัมพันธ์กับคนกลุ่มเฉื่อยนี้จึงต้องพยายามดึงเรื่องให้ ใกล้ตัว

๔. กลุ่มปรปักษ์ (Hostile) กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ยากที่สุดในการทำการประชาสัมพันธ์ เพราะเป็นกลุ่มไม่เห็นด้วยสิ่งที่เราต้องการจะสื่อสารและพยายามต่อต้านในการทำการประชาสัมพันธ์กับคนกลุ่มนี้จึงต้องทำให้เขาเกิดความปั่นป่วนในแง่ของความคิดหรือเกิดความไม่สมดุลเสียก่อนโดยอาจจะให้คนที่เขานับถือเป็นผู้ชักจูง นั่นคือให้เขาเปลี่ยนจากกลุ่มปรปักษ์มาเป็นกลุ่มสงสัยก่อนและในช่วงที่เขาเกิดความปั่นป่วนทางความคิด สมองของมนุษย์ก็จะเริ่มเปิดรับข้อมูลต่าง ๆ เราจึงเริ่มให้การประชาสัมพันธ์ในช่วงนี้ โดยให้ข้อมูลที่ตีเป็นประโยชน์ต่อการประชาสัมพันธ์นั้นจนเขากลายเป็นกลุ่มเชื่อ

จะเห็นว่า บุคคลทั้ง ๔ กลุ่มจะเป็นกลุ่มที่ทำการประชาสัมพันธ์จากยากที่สุดถึงง่ายที่สุด ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีวิธีการทำการประชาสัมพันธ์ที่แตกต่างกันไปเพื่อให้เปลี่ยนลักษณะมาเป็นกลุ่มที่ทำการประชาสัมพันธ์ได้ง่ายขึ้น กลุ่มปรปักษ์ กลุ่มเฉื่อย และกลุ่มสงสัยจะต้องมีการเปลี่ยนลักษณะมาจนกระทั่งกลายเป็นกลุ่มเชื่อก่อนจึงจะถึงขั้นบอกวิธีการปฏิบัติและในการเปลี่ยนลักษณะความคิดของทั้ง ๓ กลุ่มไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนลักษณะตามลำดับขั้น

ในการประชาสัมพันธ์ทุกครั้งผู้ทำการประชาสัมพันธ์จะเลือกกลุ่มที่ทำการประชาสัมพันธ์ได้ง่ายที่สุดก่อนคือ จากกลุ่มเชื่อก่อนเพราะเป็นกลุ่มที่ชักจูงได้ง่ายที่สุดเพื่อมาเป็นแนวร่วมและออกมาแสดงความเคลื่อนไหว

๖. แนวทางและข้อเสนอในการแก้ปัญหา

การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีปรองดองก่อนการเวนคืนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๐ โดยให้นำขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลมในระหว่างที่ไม่มีพระราชกฤษฎีกา เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการก่อสร้างหรือขยายทางหลวงให้จัดกรรมสิทธิ์โดยวิธีปรองดอง โดยการตกลงซื้อขายกับเจ้าของทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยอนุโลม

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นภารกิจสำคัญที่จะทำให้ดำเนินการก่อสร้างทางของกรุงเทพมหานครบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมาย การปฏิบัติงานจัดกรรมสิทธิ์มีขั้นตอนและวิธีการที่ซับซ้อนต้องอาศัยความชัดเจนและละเอียดอ่อนในการปฏิบัติงาน โดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับแล้ว การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินยังต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิทธิและความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อม ชุมชน และประชาชนด้วย ดังนั้นผู้ปฏิบัติหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานจึงจำเป็นต้อง มีความรู้ ความเข้าใจในกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ตลอดจนการสื่อสาร การประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนรับทราบนโยบายและทิศทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจนด้วย อันจะส่งผลให้การปฏิบัติงานในหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์และจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินของกรุงเทพมหานครได้บรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

การสร้างทางเป็นไปอย่างล่าช้าไม่เสร็จตามเป้าหมายและไม่บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ สาเหตุที่สำคัญเกิดจากปัญหาอุปสรรคในเรื่องจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่อาจดำเนินการให้ความพร้อมก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่อาจดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เป็นไปตามนโยบายที่จะดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกา และจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เสร็จสิ้นก่อนการเข้าดำเนินการก่อสร้างกรุงเทพมหานครควรศึกษาและตรวจสอบ

เพื่อให้การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินของกรุงเทพมหานครบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ ควรปรับปรุงข้อตกลงซึ่งจะทำให้การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปโดย สะดวก รวดเร็ว ง่ายต่อการปฏิบัติ ถูกต้อง มีประสิทธิภาพและ เป็นธรรมต่อทั้งผู้ที่ได้รับผลกระทบและสังคม

โดยเสนอขอให้จัดทำบันทึกข้อตกลง ระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดินเพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดองได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้และมีสิทธิอุทธรณ์ มีขั้นตอนดังนี้

๖.๑ นำเสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นชอบการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดิน เรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง

๖.๒ แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดิน เรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง

๖.๓ ประชุมคณะทำงานเพื่อพิจารณาการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดิน เรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง

๖.๔ ขอความอนุเคราะห์สำนักงานกฎหมายพิจารณาร่างบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดิน เรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง

๖.๕ แจ้งผลการพิจารณาของสำนักงานกฎหมายให้คณะทำงานฯ ทราบหรือปรับแก้ไข (หากมี)

๖.๖ เสนอข้อตกลงที่แก้ไขให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครให้ความเห็นชอบในหลักการหรือลงนาม

๖.๗ จัดพิธีลงนาม/ส่งข้อตกลงให้กรมที่ดินคู่สัญญาลงนามและรวบรวมข้อตกลงในระบบแฟ้ม

๖.๘ บันทึกข้อมูลในฐานข้อมูล

๖.๙ ประกาศ / ประชาสัมพันธ์

ขั้นตอนการจัดทำเอกสาร ความร่วมมือ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
๗.๕ แจกผลการพิจารณาของ สำนักงานกฎหมายให้คณะทำงาน ทราบหรือปรับแก้ไข (หากมี)					↔							
๗.๖ เสนอข้อตกลงที่แก้ไขให้ผู้ว่า ราชการกรุงเทพมหานครให้ความ เห็นชอบในหลักการหรือลงนาม						↔						
๗.๗ จัดพิธีลงนาม/ส่งข้อตกลงให้ กรมที่ดินคู่สัญญาลงนามและ รวบรวมข้อตกลงในระบบแฟ้ม							↔					
๗.๘ บันทึกข้อมูลในฐานข้อมูล									↔			
๗.๙ ประกาศและประชาสัมพันธ์											↔	

๘. ตัวชี้วัดความสำเร็จ

๑. การจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดินว่าด้วยการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้ และสิทธิอุทธรณ์ทำให้เจ้าของทรัพย์สินให้ความร่วมมือในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินในชั้นปรองดอง โดยมีต้องรอพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ประกาศบังคับใช้ ร้อยละ ๘๐

๒. การจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดินว่าด้วยการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้ และสิทธิอุทธรณ์ทำให้การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ได้ ร้อยละ ๘๕

๙. ข้อเสนอแนะ

ตามที่ได้มีพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พุทธศักราช ๒๕๔๐ ประกาศบังคับใช้ และทำให้ราษฎรได้รับทราบข้อมูลข่าวสารของทางราชการได้อย่างแพร่หลายทั่วถึงและทราบถึงกฎระเบียบ ข้อบังคับและสิทธิต่าง ๆ ของตนได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ ดังนั้น ราษฎรผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนจึงได้ใช้สิทธิทางกฎหมายให้กับตนเองอย่างเต็มที่ เช่น หากทำบันทึกตกลงในชั้นปรองดองจะเสียสิทธิในการอุทธรณ์เงินค่าทดแทนและต้องเสียภาษีเงินได้จากการได้รับค่าทดแทนไม่ได้รับการยกเว้นจากรัฐซึ่งไม่เหมือนกับขั้นตอนในการมีประกาศพระราชกฤษฎีกา จึงทำให้ราษฎรผู้ที่ถูกเวนคืนรอทำบันทึกข้อตกลงในชั้นพระราชกฤษฎีกาฯ ประกาศบังคับใช้ซึ่งตามขั้นตอนการดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาฯ มีขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการตั้งแต่กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สินและประมาณราคา ส่งแผนที่แนวเขตทางให้กลุ่มงานจัดกรรมสิทธิ์จนถึงมีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฯ ประมาณระยะเวลา รวม ๓๓๐ วัน ซึ่งถ้าหากมีการดำเนินการทำข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ ตามที่เสนอแนะย่อมสำเร็จลุล่วง และจะเป็นแรงจูงใจให้เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเขตทางหลวง-ท้องถนนตัดผ่านตกลงใจยอมทำบันทึกข้อตกลงยินยอมให้จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในชั้นปรองดองสำเร็จลุล่วงได้ในชั้นปรองดอง ประกอบกับตามมติคณะรัฐมนตรี

เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๐ เมื่อมีความจำเป็นต้องจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยวิธีปรองดอง โดยการตกลงซื้อขายกับเจ้าของทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยอนุโลมให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อเท็จจริงรวมถึงสิทธิต่างๆให้แก่เจ้าของทรัพย์สินอย่างครบถ้วนและมีหลักฐานการรับทราบไว้ด้วยและให้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในคราวเดียวกันพร้อมหักภาษี ณ ที่จ่ายด้วย

พระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ส่วนที่ ๓ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๖๘/๑ ว่ากรณีที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ เช่นเดียวกับกรณีที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๑๑ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์

ประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘๔ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๗ ตอนที่ ๔๙ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ ให้ต้องเสียภาษีเงินได้จากเงินค่าทดแทนที่ดินที่เวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินต้องชำระภาษีเงินได้ในปีภาษีด้วย

เสนอขอให้จัดทำบันทึกข้อตกลง ระหว่างกรุงเทพมหานครกับกรมที่ดินเพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดองได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้และมีสิทธิอุทธรณ์ กรณียังมิได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและเห็นว่าตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ ให้ผู้ถูกเวนคืนสามารถอุทธรณ์ค่าทดแทนได้ แต่การดำเนินการในชั้นปรองดองเจ้าของทรัพย์สินต้องเสียภาษีเงินได้ในกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และไม่มีสิทธิในการอุทธรณ์ราคา ทั้งนี้เจ้าของที่ดินได้ยินยอมเสียสละเพื่อประโยชน์ส่วนรวมการออกกฎหมายควรแยกประเภทและจุดมุ่งหมายวัตถุประสงค์แตกต่างกัน ราษฎรต้องเสียสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้ากำไรในทางธุรกิจ

ร่าง

**บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ
การยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้
ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง
ระหว่าง
กรุงเทพมหานครและกรมที่ดิน**

เพื่อความเป็นธรรมและช่วยเหลือเยียวยาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดองและได้รับผลกระทบต่อโครงการใด ๆ ของกรุงเทพมหานครที่สร้างขึ้นเพื่อสาธารณประโยชน์อื่น ๆ ในทุกกรณี ภายใต้ข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรุงเทพมหานครและกรมที่ดิน เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายโดยวิธีปรองดอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

กรุงเทพมหานคร โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และ กรมที่ดิน โดยอธิบดีกรมที่ดิน ได้ตกลงในหลักการที่จะร่วมมือดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการโอน การเวนคืนที่ดินให้แก่รัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินมีผลให้เจ้าหน้าที่ต้องจัดการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดิน มิใช่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและ ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๒. ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๓. ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดาได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือทางกำไร พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖) (ก)

กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะรวมทั้งกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ขอรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๓

บันทึกข้อตกลงนี้ จัดทำขึ้นวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
 จำนวน ๒ ฉบับ มีข้อความตรงกันโดยเก็บไว้ที่ กรุงเทพมหานคร จำนวน ๑ ฉบับ และกรมที่ดิน
 จำนวน ๑ ฉบับ

ลงชื่อ.....

(มรว. สุขุมพันธ์ บริพัตร)

ตำแหน่ง ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ผู้ทำข้อตกลงความร่วมมือ

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

ตำแหน่ง อธิบดีกรมที่ดิน

ผู้รับข้อตกลงความร่วมมือ

วันที่ เดือน พ.ศ.

พยาน พยาน

ลงชื่อ.....

(นายภัทรธมม์ ทรรทรานนท์) (นายสุพร เจริญชัย)

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการสำนักงานการโยธา ตำแหน่ง ผู้อำนวยการสำนักสิ่งแวดล้อม

วันที่ เดือน พ.ศ. วันที่ เดือน พ.ศ.

ภาคผนวก

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง ข้อเสนอในการดำเนินการทำข้อตกลง
การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในชั้นปรองดอง

จัดทำโดย นางสาวปยุณิศา เนติกฤษฎา

ตำแหน่ง นักวิชาการจัดหาที่ดินชำนาญการ

สังกัด กองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักงานโยธา

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม

หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๒๒

สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘

