



ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง และกรณีตัวอย่าง
ของการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย

การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1. รูปแบบของการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินในประเทศไทยนั้นได้เริ่มขึ้นเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2512 โดยก่อสร้างเป็นแปลงตัวอย่าง (Sample Area) ในพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ ในโครงการชลประทานชัยสูตร ตำบลพิกัน อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี ต่อมาได้ขยายเป็นโครงการตัวอย่างขนาดใหญ่ ในพื้นที่ 11,600 ไร่ โดยมีอาณาบริเวณต่อเนื่องกับแปลงตัวอย่าง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาข้อมูลทางด้านวิศวกรรม เศรษฐกิจ ความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน และการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างส่วนราชการต่าง ๆ

จากการติดตามผลของโครงการจัดรูปที่ดินตัวอย่าง ปรากฏว่าประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี ดังนั้นในปี พ.ศ. 2517 จึงได้เริ่มดำเนินการจัดรูปที่ดินเป็นโครงการขนาดใหญ่ในเขตโครงการเจ้าพระยาตอนบน อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี และอำเภอสรรคบุรี จังหวัดชัยนาท โดยมีพื้นที่โครงการประมาณ 100,000 ไร่ และในขณะเดียวกันก็ได้ขยายงานจัดรูปที่ดินไปยังภาคอื่น ๆ ได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคตะวันตก ตามลำดับ

เมื่อรัฐบาลมีนโยบายขยายงานจัดรูปที่ดินให้แพร่หลายยิ่งขึ้น แต่การดำเนินงานจัดรูปที่ดินยังไม่มีความคืบหน้ามากนัก รัฐบาลจึงได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2517 เพื่อช่วยส่งเสริมการเกษตรกรรมของประเทศให้เจริญก้าวหน้า ส่งเสริมให้เกษตรกรมีรายได้เพิ่มขึ้นและมีมาตรฐานในการครองชีพสูงขึ้น เพื่อให้ที่ดินทุกแปลงได้รับประโยชน์จากโครงการชลประทานและการสาธารณสุขโดยทั่วถึง และเพื่อให้เกษตรกรได้มีที่ดินเป็นของตนเองสำหรับประกอบอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งจะมีผลช่วยให้อาชีพเกษตรกรมีฐานะในทางเศรษฐกิจของประเทศและเกษตรกรมั่นคงขึ้น

ประเภทของการพัฒนาแปลงเพาะปลูกโดยการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการพัฒนาแปลงเพาะปลูกให้เหมาะสมกับสภาพภูมิประเทศ ลักษณะแปลงเพาะปลูกเดิม สภาพน้ำ ค่าลงทุนตลอดจนผลตอบแทนที่ได้รับ จึงได้มีการแบ่งระดับของการพัฒนาเป็น 2 ประเภท คือ

(1) มีการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ เนื่องจากรูปร่างที่ดินแปลงเดิมเล็กมากและไม่เป็นระเบียบ โดยจัดให้มีคูส่งน้ำ คูระบายน้ำและทางลำเลียง มีลักษณะเป็นแนวตรงและผ่านทุกแปลง ตลอดจนมีการปรับระดับพื้นดิน

(2) ไม่มีการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ เนื่องจากรูปร่างแปลงเดิมมีขนาดเหมาะสมและเป็นระเบียบดีอยู่แล้ว คูส่งน้ำ คูระบายน้ำและทางลำเลียง วางไปตามแนวขอบแปลงเดิม และมีการปรับระดับพื้นดินบ้างตามความจำเป็น บางกรณีอาจไม่ต้องการปรับระดับดินเลย

การพัฒนาทั้ง 2 รูปแบบดังกล่าวมา ที่ดินทุกแปลงจะได้รับน้ำ และแปลงที่ได้รับน้ำโดยตรงจากคูส่งน้ำ จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนที่ดินทั้งหมด ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 30 อาจได้รับน้ำโดยผ่านแปลงอื่นหรือโดยวิธีอื่นใด ทั้งนี้ แล้วแต่สภาพภูมิประเทศและเหตุผลอื่น ๆ ประกอบกัน

วัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1. เพื่อส่งเสริมการเกษตรกรรมของประเทศให้เจริญก้าวหน้า ให้เกษตรกรรมมีรายได้เพิ่มขึ้นและมีมาตรฐานในการครองชีพสูงขึ้น
2. เพื่อให้เป็นไปตามแนวนโยบายของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ที่มุ่งส่งเสริมการเพิ่มผลผลิตของพืช เช่น ข้าว ข้าวโพด ถั่วเหลือง ในบริเวณที่มีการจัดรูปที่ดิน
3. เพื่อช่วยแก้ปัญหาในเรื่องของพื้นที่ทำกินของเกษตรกรที่กระจกระยะไกลหลายแปลงให้รวมเป็นแปลงเดียวกัน อันเป็นการช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายของเกษตรกร ทั้งยังมีส่วนช่วยลดต้นทุนในการผลิตได้อีกด้วย
4. เพื่อส่งเสริมให้เกษตรกรสามารถควบคุมบังคับน้ำได้อย่างเหมาะสมกับความต้องการของพืช อันจะช่วยให้มีผลผลิตเพิ่มขึ้น
5. เพื่อให้เกษตรกรสามารถค้าเลียงวัสดุการเกษตร เครื่องมือ เครื่องจักร และอื่น ๆ ส่งแหล่งผลิต และค้าเลียงพืชผลจากแหล่งผลิตสู่ยังฉางหรือแหล่งจำหน่ายได้โดยสะดวก

ขั้นตอนการดำเนินงาน

1. วางโครงการจัดรูปที่ดินในท้องที่ต่าง ๆ และกำหนดแผนการดำเนินงาน
2. ประชุมเกษตรกรเจ้าของที่ดินว่าจะยินยอมให้จัดรูปที่ดินหรือไม่ แล้วบันทึกไว้เป็นหลักฐาน
3. ออกประกาศกำหนดท้องที่ที่จะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมด้วยแผนที่สังเขปแนบท้าย
4. สำรวจข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็น ดังนี้
 - (1) รูปถ่ายทางอากาศ
 - (2) สำรวจจัดเก็บภาพถ่ายทางอากาศ
 - (3) สำรวจระดับและจัดทำแผนที่ภูมิประเทศ

- (4) สำรวจแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินและจัดทำเป็นแผนที่
 - (5) สำรวจสมรรถนะที่ดินและจัดทำเป็นแผนที่
 - (6) ตรวจสอบสถานะเศรษฐกิจและสังคมก่อนการจัดรูปที่ดิน
5. คำเนิการออกแบบดังต่อไปนี้ คือ
- (1) วางระบบชลประทานและออกแบบจัดรูปแปลงกรรมสิทธิ์ขั้นต้น
 - (2) ประชุมชี้แจงและทำความเข้าใจกับเกษตรกรเจ้าของที่ดิน
 - (3) แก้ไขแบบรูปแปลงกรรมสิทธิ์ขั้นต้น
 - (4) ออกแบบขั้นสุดท้าย
6. ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมทั้งบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินและแผนที่แนบท้าย
7. ปิดประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
8. ประเมินราคาที่ดิน
9. ดำเนินงานก่อสร้าง ดังนี้ คือ
- (1) วางผังและให้แนวศูนย์กลางต่าง ๆ
 - (2) ให้ระดับต่าง ๆ
 - (3) ปรับพื้นที่
 - (4) สร้างทางลำเลียงในไร่นา
 - (5) ขุดคูส่งน้ำ
 - (6) ขุดคูระบายน้ำ
 - (7) ปรับระดับพื้นดิน
 - (8) สร้างอาคารบังคับน้ำต่าง ๆ ในคูส่งน้ำ
10. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ ดังนี้ คือ
- (1) รั้งวัดปักเขตทำแผนที่โฉนดเพื่อออกโฉนดตามผังใหม่
 - (2) เร็ยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม พร้อมด้วยเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการออกโฉนดใหม่
 - (3) ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

11. จ่ายหรือได้รับมูลค่าที่แตกต่างเป็นการทดแทน
12. จัดตั้งกลุ่มผู้ใช้น้ำชลประทานเพื่อการส่งน้ำและบำรุงรักษา
13. ดำเนินงานสนับสนุนการเกษตรด้านต่าง ๆ เช่น
 - (1) การส่งเสริมการเกษตร
 - (2) การสหกรณ์
 - (3) การส่งเสริมการประมง
 - (4) สินเชื่อเพื่อการเกษตร
14. ตรวจสอบ ติดตามผลงานและประเมินผลโครงการ
15. เกษตรกรเจ้าของที่ดินจ่ายเงินค่าน้ำค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดิน

ประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการจัดรูปที่ดิน¹

ด้านเศรษฐกิจ

1. ช่วยให้ผลผลิตต่อไร่เพิ่มสูงขึ้นและใช้พื้นที่ปลูกพืชได้ปีละ 2 ครั้ง ช่วยให้เกษตรกรมีรายได้เพิ่มขึ้น
2. ทำให้การลงทุนในโครงการชลประทาน เช่น เขื่อนเก็บน้ำ เขื่อนกั้นน้ำ คลองส่งน้ำ ได้รับผลประโยชน์ตามเป้าหมายเร็วขึ้น
3. ช่วยสร้างงานในชนบท เนื่องจากในเขตจัดรูปที่ดินและในบริเวณใกล้เคียง สามารถปลูกพืชในฤดูแล้งได้
4. ช่วยยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของเกษตรกรให้สูงขึ้น

¹ ไพฑูรย์ พะลาณะสุต, "การจัดรูปที่ดิน," วารสารที่ดิน 4 (กรกฎาคม - สิงหาคม 2526) : 17 - 30.

ด้านการใช้น้ำ ระบายน้ำ ทางลำเลียงและการใช้ที่ดิน

1. ที่ดินทุกแปลงได้รับน้ำโดยตรงจากคูส่งน้ำตามจำนวนและระยะเวลาที่ต้องการ ทำให้การใช้น้ำมีประสิทธิภาพสูงขึ้น ซึ่งก่อนการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ดินอยู่ห่างจากคูส่งน้ำ ยังไม่ได้รับความสะดวกในเรื่องของการใช้น้ำ เพราะต้องส่งน้ำผ่านที่ดินของผู้อื่น
2. ที่ดินทุกแปลงระบายน้ำที่ไม่ต้องการออกสู่คูระบายน้ำโดยตรง ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมพืชเสียหาย และระบายน้ำเพื่อเก็บเกี่ยวข้าวได้ตามกำหนดที่ต้องการ
3. ที่ดินทุกแปลงสามารถลำเลียงขนส่งติดต่อกับถนนสายประธานได้ ทำให้ลำเลียงผลิตผลและอุปกรณ์ซึ่งใช้เพื่อการเกษตร เครื่องจักรกลท่อนแรงต่าง ๆ ได้ตามต้องการ
4. เจ้าของที่ดินสามารถใช้ที่ดินเพื่อการเพาะปลูกโดยมีประสิทธิภาพ รูปแปลงเหมาะสม ทำให้ใช้เครื่องท่อนแรงได้สะดวก

ด้านสังคม

1. การจัดรูปที่ดินเท่ากับเป็นการสร้างแหล่งชุมชนใหม่ และเป็นการสร้างฐานะความมั่นคงให้กับครอบครัวชาวนา
2. ขจัดปัญหาเรื่องการแก่งแย่งน้ำระหว่างเกษตรกร
3. ทำให้ที่ดินมีมูลค่าทางการผลิตสูงขึ้น เกษตรกรเจ้าของที่ดินสามารถรักษาที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ได้

ด้านอื่น ๆ

1. เจ้าของที่ดินที่ยังไม่มีโฉนด จะได้รับโฉนดที่ดินโดยเร็ว
2. เกษตรกรในเขตจัดรูปที่ดินสามารถรวมกลุ่มกันเพื่อรับบริการด้านวิชาการเกษตรแผนใหม่
3. ชาวนาได้เปลี่ยนมาใช้เครื่องจักรในการเตรียมแปลงเพาะปลูกและนวดข้าว ตลอดจนรู้จักใช้ปุ๋ยและยาปราบศัตรูพืชมากขึ้น

องค์การดำเนินงานการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกลางขึ้นคณะหนึ่ง ซึ่งประกอบไปด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธานกรรมการ อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมวิชาการเกษตร อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมการปกครอง อธิการสูงสุด อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน อธิบดีกรมทางหลวง ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เป็นกรรมการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินเจ็ดคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง และมีหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง เป็นกรรมการและเลขานุการ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง นอกจากการควบคุมดูแลโดยทั่วไปแล้ว ยังมีอำนาจหน้าที่อื่น ๆ อีก ดังนี้คือ

- (1) วางโครงการจัดรูปที่ดินในท้องที่ต่าง ๆ และกำหนดแผนการดำเนินงาน
- (2) พิจารณากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเสนอให้รัฐมนตรีออกประกาศตามมาตรา 25 (ประกาศตามมาตรา 25 คือ การประกาศในราชกิจจานุเบกษาที่กำหนดท้องที่ที่จะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน)
- (3) ดำเนินการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
- (4) เสนอความคิดเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดินหรือการเวนคืนที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา 32 (ในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้ดำเนินการจัดรูปที่ดินไม่มาติดต่อแสดงความยินยอมหรือไม่ยินยอม หรือเจ้าของที่ดินมิได้ใช้ที่ดินนั้นประกอบกิจการใด ๆ ด้วยตนเอง หรือให้ผู้อื่นเช่าที่ดิน หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือในกรณีที่เจ้าของ

ที่ดินไม่ยอมขายที่ดิน หรือเสนอขายในราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน)

(5) ให้ความเห็นชอบในแผนผังจัดแปลงที่ดิน ระบบชลประทานและการระบายน้ำ การสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นา การปรับระดับพื้นดิน การแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดิน และการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดเสนอ

(6) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินอื่นในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

(7) ให้ความเห็นชอบในงบประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดเสนอ

(8) ให้ความเห็นชอบในการกำหนดที่ดินตอนใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามมาตรา 43

(9) วินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับปัญหาการจัดรูปที่ดินตามคำร้อง หรือคำอุทธรณ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา 34 และมาตรา 38

(10) ให้ความเห็นหรือคำปรึกษาแก่รัฐมนตรี ในการแต่งตั้งหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดตามมาตรา 19 และในเรื่องเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน

(11) วางระเบียบหรือข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การเงิน และกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินของสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง และสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด

(12) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดในถิ่นที่หมายควรรวมถึงคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้มี

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดชั้นคณะหนึ่ง โดยมีกรรมการอื่นประกอบไปด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด อัยการจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เกษตรจังหวัด สหกรณ์จังหวัด พัฒนาการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร นายอำเภอและปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ในท้องที่ที่มีการจัดรูปที่ดิน และมีกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากเจ้าของที่ดินในเขตการจัดรูปที่ดิน และให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยกรรมการอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดแล้ว ยังมีอำนาจหน้าที่อื่น ๆ ดังต่อไปนี้คือ

- (1) จัดให้มีการสำรวจบริเวณที่ดินที่เห็นสมควรจะกำหนดให้เป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน และสอบถามความสมัครใจของเจ้าของที่ดินว่าจะให้ดำเนินการจัดรูปที่ดินหรือไม่ และให้จัดทำบันทึกแสดงความยินยอมไว้เป็นหลักฐาน
- (2) ประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินอื่นในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางกำหนด
- (3) จัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินแต่ละโครงการ เพื่อเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง
- (4) พิจารณาวางแผนผังการจัดแปลงที่ดิน ระบบชลประทานและการระบายน้ำ การสร้างถนนและทางลำเลียงในไร่นา การปรับระดับพื้นดิน การแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดิน และการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง
- (5) จัดให้มีการประชุมเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิได้รับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อชี้แจงให้เข้าใจความมุ่งหมาย วิธีการจัดรูปที่ดิน สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบและประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินจะพึงได้รับ และทำความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน

(6) ดำเนินการสอบสวนและวินิจฉัยคำร้อง ประนีประนอม หรือไกล่เกลี่ยการ
 จำนองหรือขายฝาก ตามมาตรา 34 มาตรา 35 และมาตรา 36

(7) ดำเนินการเกี่ยวกับการเงินและการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินตาม
 ระเบียบหรือข้อบังคับหรือมติของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือตามที่คณะกรรมการจัดรูป
 ที่ดินกลางมอบหมาย

(8) วางระเบียบหรือข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของสำนักงานจัดรูปที่ดิน
 จังหวัด เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบหรือข้อบังคับหรือมติของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง

(9) แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานประจำเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ตามที่
 สำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเสนอ

(10) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์
 ของการจัดรูปที่ดิน

สำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง

เป็นหน่วยงานที่มีฐานะเป็นกอง สังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีอำนาจ
 หน้าที่ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินและปฏิบัติการตามที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางกำหนด และมี
 หน้าที่ควบคุมสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด รวมทั้งทำหน้าที่เป็นสำนักงานจัดรูปที่ดินกรุงเทพ
 มหานครด้วย โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จะแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดให้
 ดำรงตำแหน่งหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง ให้มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของสำนัก
 งานจัดรูปที่ดินกลางให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ นโยบาย และโครงการที่คณะกรรมการ
 จัดรูปที่ดินกลางมอบหมาย และให้มีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานจัดรูปที่ดิน
 กลาง และมีอำนาจหน้าที่ควบคุมสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดด้วย (พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อ
 เกษตรกรรม มาตรา 16 และมาตรา 18)

สำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด

เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้จัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดขึ้น โดยมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการจัดรูปที่ดิน ตามที่คณะกรรมการการจ้ดรูปที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดกำหนด โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จะแต่งตั้งข้าราชการผู้หนึ่งขึ้นดำรงตำแหน่งหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่บริหารกิจการของสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และโครงการที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดมอบหมาย และให้มีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด (พระราชบัญญัติการจ้ดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา 17 มาตรา 19)

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

เพื่อประโยชน์ในการจัดรูปที่ดิน พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 มาตรา 21 ได้บัญญัติให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีอำนาจดังต่อไปนี้คือ

- (1) มีทรัพย์สินที่ต่าง ๆ ถ้อยกรรมสิทธิ์ ครอบครอง จัดให้ ได้มา ชื่อ เข้าเข้าชื่อ กุ้ยืม จัดสรร จำหน่าย จำนอง จำน่า ทำการแลกเปลี่ยน รับโอนสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าชื่อ รับโอน ด้วยประการใด ๆ ซึ่งที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น
- (2) ให้กู้ ให้ยืม ให้เช่า ให้เช่าชื่อ ให้สินเชื่อ รับจำนอง รับจำนำ โอนโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าชื่อ ด้วยประการใด ๆ ซึ่งที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

อำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มีดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศกำหนดท้องที่ที่จะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งเป็นมาตรการก่อนที่จะมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
- (2) แต่งตั้งหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง
- (3) ประกาศจัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด และแต่งตั้งหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด
- (4) เป็นผู้พิจารณาจัดซื้อ หรือเวนคืนที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
- (5) เป็นผู้ดำเนินการไถ่ถอนจำนองหรือขายฝาก
- (6) รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง อาจมอบหมายให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง หรือหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้ทำการในนามของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้ สำหรับการดำเนินงานที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

2. ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายของการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินในท้องที่ใด หากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางเห็นสมควรจะกำหนดเขตพื้นที่ใดเป็นพื้นที่สำหรับการจัดรูปที่ดิน ให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางหรือผู้ได้รับมอบหมายสอบถามเจ้าของที่ดินทุกรายในเขตนั้น ว่าสมัครใจจะให้ดำเนินการจัดรูปที่ดินหรือไม่ และให้คณะกรรมการฯ บันทึกการยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าของที่ดินทุกรายไว้เป็นหลักฐาน (พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 มาตรา 27)
- แต่การสอบถามความสมัครใจของเจ้าของที่ดินนั้น กฎหมายกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินที่ให้ความยินยอมมีจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งหมด รัฐมนตรีก็สามารถประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่ที่จะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดินได้เลย (มาตรา 25 และ 28) ในกรณีนี้ปัญหาอยู่ตรงที่ว่า กฎหมายมุ่งถือจำนวนเสียงเจ้าของที่ดินข้างมากเป็นสำคัญ โดยไม่ได้พิจารณาว่าเจ้าของที่ดินฝ่ายเสียงข้างมากนั้นถือครองที่ดินจำนวนเกินกึ่งหนึ่งด้วยหรือไม่ อาจเป็นไปได้ว่าเจ้าของที่ดินที่ยินยอมเข้าร่วมโครงการที่มีจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งหมดนั้น อาจจะไม่ใช่เจ้าของที่ดินผู้ที่ดินอยู่ในความครอบครองเกิน

กึ่งหนึ่งของที่ดินทั้งหมดในโครงการก็ได้ เจ้าของที่ดินส่วนน้อยที่ไม่ยินยอมเข้าร่วมในโครงการ อาจมีที่ดินในความครอบครองเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่เขตโครงการจัดรูปที่ดินก็ได้ และกรณีเช่นนี้ จะถือว่าเป็นการยุติธรรมต่อเจ้าของที่ดินส่วนน้อย แต่ถือครองที่ดินจำนวนมากหรือไม่

(2) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 ได้กล่าวถึง รายละเอียดของการแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ดินต่าง ๆ ในที่ดินไว้เพียงเฉพาะในเรื่องของการจำนอง (มาตรา 35) และชายฝาก (มาตรา 36) เท่านั้น ทั้ง ๆ ที่ในเรื่องของทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ได้บัญญัติไว้หลายประการด้วยกัน เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ แต่ในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ไม่ได้กล่าวถึงการแก้ปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นอย่างอื่นไว้เลย ดังนั้น หากมีปัญหาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอื่น ๆ เกิดขึ้น ที่ไม่ใช่เรื่องการจำนองและชายฝาก คณะกรรมการจัดรูปที่ดินก็ไม่สามารถแก้ปัญหาได้ เนื่องจากกฎหมายจัดรูปที่ดินไม่ได้ให้อำนาจไว้ จากเหตุที่กล่าวมาข้างต้นอาจเป็นอุปสรรคหนึ่งในการดำเนินงานจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

ส่วนในกรณีที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินติดจำนอง ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองไม่ได้ จนกว่าจะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งคณะกรรมการนี้ยังมีอำนาจในการดำเนินการประนีประนอมเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้จำนองหรือหาทางให้คู่สัญญาตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเป็นที่ดินแปลงใหม่ ที่เจ้าของที่ดินผู้จำนองได้รับตามโครงการจัดรูปที่ดิน หากไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวมาแล้วได้ กฎหมายก็ยังได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีอำนาจดำเนินการไถ่ถอนจำนองได้ โดยให้ถือว่าผู้ไถ่ถอนจำนองเป็นผู้รับช่วงสิทธิจำนอง หรือเป็นผู้รับจำนองในที่ดินแปลงใหม่ที่ผู้จำนองได้รับตามโครงการจัดรูปที่ดิน

ถ้าที่ดินแปลงใดได้ชายฝากไว้ก่อนที่จะมีการประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดินในราชกิจจานุเบกษา ผู้ชายฝากยังมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งชายฝากนั้นอยู่ โดยกฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการประนีประนอม เพื่อหาทางให้ผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินจัดการไถ่ทรัพย์สินซึ่งชายฝากนั้น หรือให้ผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินแสดงเจตนาสละสิทธิไถ่ทรัพย์สินเป็นหนังสือไว้ หากผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินไม่ยอมสละสิทธิไถ่ทรัพย์สินและไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นได้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการไถ่

ทรัพย์สินซึ่งชายฝากนั้น และให้ถือว่าผู้ใดที่ทรัพย์สินนั้นเป็นผู้รับช่วงสิทธิของผู้ซื้อในการขายฝาก หรือเป็นผู้ซื้อในการขายฝากที่ดินแปลงใหม่ที่ได้รับตามโครงการจัดรูปที่ดิน

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 ไม่ได้บัญญัติครอบคลุมถึงในเรื่องการแก้ปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ เลอ นอกจากเรื่องการจัดรูปที่ดินและชายฝากเท่านั้น

(3) ในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 มาตรา 44 ได้วางหลักห้ามไม่ให้เจ้าของที่ดิน หรือผู้รับสิทธิในที่ดินโอนสิทธิในที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น ภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน บทบัญญัติเช่นนี้อาจช่วยป้องกันผู้ที่ไม่ประสงค์จะเป็นเกษตรกรต่อไป ชายที่ดินภายหลังได้รับการจัดรูปที่ดินแล้ว เนื่องจากรัฐบาลต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก เพื่อวางผังจัดรูปที่ดินให้มีรูปร่างและลักษณะเหมาะแก่การเกษตรกรรม หากไม่มีบทกฎหมายบังคับไว้ ปลอ่ยให้มีการซื้อขายที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินอย่างเสรี อาจมีการนำที่ดินนั้นไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เกษตรกรรม และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่พื้นที่เขตโครงการจัดรูปที่ดินโดยรวมได้ แต่ทั้งนี้ มาตรา 44 มีบทยกเว้นให้ทำการโอนที่ดินในเขตโครงการได้ ในกรณีเป็นการโอนโดยการตกทอดทางมรดก หรือการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็นสมาชิก หรือการโอนไปยังกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เพื่อประโยชน์ในการจัดรูปที่ดิน และที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินไม่ตกอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

เป็นที่น่าสังเกตว่า พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ห้ามเฉพาะการโอนที่ดินในเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินไปยังบุคคลอื่นเท่านั้น ไม่ได้วางหลักห้ามในเรื่องการแบ่งแยกที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเลข ที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้วได้รับการพัฒนาให้มีลักษณะขนาดที่เหมาะสมแก่การเกษตรกรรม หากปลอ่ยให้มีการแบ่งแยกที่ดินได้โดยง่าย ก็จะทำให้เป็นการทำลายเจตนารมณ์และเป้าหมายของการจัดรูปที่ดินไปเสียสิ้น ดังนั้น เห็นว่าพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรจะวางหลักในเรื่องการห้ามแบ่งแยกที่ดินไว้อย่างชัดเจน เพื่อจะได้ไม่เป็นอุปสรรคและส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินโดยรวมได้

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและกรณีตัวอย่างของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

1. โครงการจัดรูปที่ดินในเมืองบริเวณถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยสำนักผังเมือง

ความเป็นมา

โครงการจัดรูปที่ดินถนนพระราม 9 เป็นโครงการทดลองเพื่อการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย โดยทางสำนักผังเมืองได้ร่วมกับองค์กร JICA จากประเทศญี่ปุ่น ทำการศึกษาเพื่อมุ่งหมายที่จะพัฒนาถนนพระราม 9 ให้เป็นย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร โดยได้เริ่มทำการศึกษาและกำหนดเขตเพื่อการสำรวจเบื้องต้นในพื้นที่ประมาณ 5,000 ไร่ และทำการวางผังแม่บทเพื่อการพัฒนาพื้นที่ประมาณ 1,875 ไร่ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 โซน เลือกพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินประมาณ 781 ไร่ โดยทางสำนักผังเมืองจะเป็นผู้ดำเนินการศึกษาและทดลองปฏิบัติงานในพื้นที่ประมาณ 250 ไร่ ในโซน 4 และ JICA เป็นผู้ดำเนินการในพื้นที่ประมาณ 530 ไร่ ในโซนที่ 2 และ 3

พื้นที่โครงการ

ตั้งอยู่ฝั่งเหนือติดกับถนนพระราม 9 ห่างจากแยก อ.ส.ม.ท. ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ทิศเหนือและทิศตะวันตกติดคลองสามเสน ทิศตะวันออกติดถนนซอยศูนย์วิจัย 4 ทิศใต้ติดถนนพระราม 9

สภาพทั่วไป

พื้นที่โครงการส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ลักษณะสภาพพื้นที่ยังเป็นชนบท ความหนาแน่นของประชากรเบาบาง ด้านตะวันตกมีแนวคลองสามเสนผ่านจากด้านเหนือจดด้านใต้

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

1. พื้นที่พาณิชย์กรรม อยู่ที่ดินนพระราม 9 มีการประกอบกิจการธุรกิจ
โรงแรม ภัตตาคาร สถานอาบอบนวด
2. พื้นที่พักอาศัย ประกอบด้วยกลุ่มอาคารพักอาศัยที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านพัก
อาศัยชั้นเดียว
3. พื้นที่เกษตรกรรม และ พื้นที่ว่างเปล่า มิได้ใช้ประโยชน์ อยู่ใกล้บริเวณแนว
คลองสามเสนและบริเวณช่วงกลางของพื้นที่โครงการ
4. สระน้ำ อยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่โครงการใกล้คลองสามเสนใช้
ประโยชน์ในด้านการเกษตร ทำสวนผัก และเลี้ยงปลา

กรรมสิทธิ์ที่ดิน

เป็นที่ดินของเอกชนและบางส่วนเป็นของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
ประมาณ 9 ไร่

ลักษณะแปลงที่ดิน

1. มีที่ดินขาดประมาณ 70 แปลง จากที่ดินทั้งหมด 204 แปลง
2. แปลงที่ดินที่ดินนพระราม 9 มีลักษณะเป็นผืนยาวตั้งฉากกับถนน
พระราม 9
3. ขนาดแปลงที่ดินที่ดินนพระราม 9 มีพื้นที่ 334 ตารางเมตร ไปจนถึง
67,000 ตารางเมตร
4. หมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการ มีพื้นที่ประมาณ 10,000
ตารางเมตร

นโยบายการวางแผนการใช้ที่ดิน

1. พื้นที่พาณิชย์กรรมหรือสำนักงาน จะอยู่บริเวณติดถนนพระรามที่ 9 และแนวศูนย์กลางของพื้นที่โครงการ
 2. พื้นที่พิกาศัยจะอยู่ 2 ข้างของพื้นที่พาณิชย์กรรม
 3. ส่วนสาธารณะจะอยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่โครงการ
 4. พื้นที่แนวคลองสามเส้นตลอดแนวในพื้นที่โครงการ จะพัฒนาให้เป็นพื้นที่โล่ง (Open space) จะจัดให้เป็นส่วนสาธารณะริมคลอง เพื่อการพักผ่อน ทางเดิน และเป็นพื้นที่สำหรับป้องกันน้ำท่วม
2. โครงการจัดรูปที่ดินในเมืองบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง) โดยการเคหะแห่งชาติ

ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง) โดยมีอาณาเขตทิศเหนือติดกับคลองลำนายโส ทิศใต้ติดกับโครงการตำราวจรมเกล้า ทิศตะวันออกติดกับโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง) ทิศตะวันตกติดกับที่ดินของเอกชน

ขนาดโครงการ

มีพื้นที่ประมาณ 588.65 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินย่อย 27 แปลง แบ่งเป็นที่ดินของเอกชนจำนวน 23 แปลง รวมพื้นที่ 429.30 ไร่ และเป็นที่ดินของการเคหะแห่งชาติ 4 แปลง รวมพื้นที่ 259.35 ไร่

รูปแบบการจัดรูปที่ดิน

ในขั้นตอนแรกจะเป็นการเปลี่ยนจากสภาพพื้นที่เดิมเป็นแปลงที่ดินจัดสรร (Subdivision Plot) ไม่ใช่ที่ดินพร้อมปลูกสร้างได้ (Building Plot) เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีความยืดหยุ่นที่จะพัฒนาที่ดินของตนเอง

การออกแบบและการวางผังโครงการ

ประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ อาทิ ถนน ไฟฟ้า น้ำ ประปา ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันน้ำท่วม ส่วนสาธารณะ โรงเรียนในระดับชั้นประถมศึกษา และมัธยมศึกษา

ต้นทุนโครงการ

ขึ้นอยู่กับทางเลือกในการพัฒนา ซึ่งมีอยู่ 2 ทาง ได้แก่

- ก. ถมที่ดินทั้งโครงการ จะใช้งบประมาณในการดำเนินงานประมาณ 513.063 ล้านบาท
- ข. ถมที่ดินบางส่วน ใช้งบประมาณในการดำเนินงานประมาณ 253.547 ล้านบาท

จำนวนที่ดินที่เจ้าของจะได้รับกลับคืน

ขึ้นอยู่กับราคาประเมินของที่ดินแต่ละแปลง เมื่อเริ่มต้นจัดทำโครงการเป็น

สำคัญ โดย

ทางเลือกที่ 1	ถมที่ดินทั้งโครงการ	
	จำนวนที่ดินที่เอกชนจะได้รับกลับคืน	68.78 %
	จำนวนที่ดินที่การเคหะแห่งชาติจะได้กลับคืน	78.19 %
ทางเลือกที่ 2	ถมที่ดินบางส่วน	
	จำนวนที่ดินที่เอกชนจะได้รับกลับคืน	75.98 %
	จำนวนที่ดินที่การเคหะแห่งชาติจะได้กลับคืน	86.32 %

การคืนทุน

ใช้หลักการขายที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีที่สุดที่ได้สำรวจไว้ เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการ โดยคาดว่าราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นจากราคาไร่ละ 1.359 ล้านบาท เป็นราคาไร่ละ 5.0 ล้านบาท (เฉพาะส่วนที่สำรวจไว้ขายเพื่อคืนทุน)

3. โครงการจัดรูปที่ดินในเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณโครงสร้างถนนพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช โดยกรุงเทพมหานคร

ความเป็นมา

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาเห็นว่าโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมสำหรับกรุงเทพมหานคร จึงได้บรรจุโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองไว้ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2535-2539) และได้แต่งตั้งคณะกรรมการร่างกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดิน โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่ศึกษากำหนดแนวทางการจัดรูปที่ดินที่สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว และเป็นธรรม

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมืองซึ่งได้แต่งตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 ได้มีมติให้กรุงเทพมหานครดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองบริเวณโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนพหลโยธินและถนนรัตนโกสินทร์สมโภช

วัตถุประสงค์

1. เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินของตนเองโดยการสนับสนุนของรัฐบาล
2. เพื่อให้เกิดแนวทางการพัฒนาเมืองที่เป็นธรรมและเป็นประชาธิปไตย
3. เพื่อลดภาระของรัฐบาลในการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
4. เพื่อให้เกิดชุมชนที่มีระบบบริการพื้นฐานที่สมบูรณ์และมีสภาพแวดล้อมที่ดี
5. เพื่อแก้ไขปัญหาการเวนคืน

ขอบเขตและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ประมาณ 7 ตารางกิโลเมตร มีที่ดินทั้งหมดประมาณ 8,500 แปลง ทั้งที่ดินแปลงใหญ่และที่ดินแปลงย่อยที่ผ่านการจัดสรรมาแล้ว บริเวณพื้นที่โครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านจัดสรรทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง เช่น แฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมปะปนอยู่บ้าง และพบว่ามีอาคารก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นอีกเรื่อย ๆ ในพื้นที่ศึกษาเพื่อจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินครอบคลุมพื้นที่สองฟากแนวถนนโครงการตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในบางส่วนของแขวงคลองถนน แขวงอนุสาวรีย์ และแขวงท่าแร้ง เขตบางเขน

ระบบโครงข่ายถนนและการคมนาคม

ในบริเวณพื้นที่ศึกษาไม่มีถนนสายหลักและถนนสายรองผ่าน มีเพียงถนนซอยเข้าออกทั้งด้านถนนพหลโยธินและถนนรามอินทรา ได้แก่ ซอยพหลโยธิน 48 50 52 และถนนสุขาภิบาล 1 2 4 5 และซอยวัชรพลด้านถนนรามอินทรา การเดินทางเข้าออกพื้นที่โดยอาศัยรถยนต์ส่วนตัว รถเมล์เล็ก รถสองแถว และรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง

การกำหนดพื้นที่สำหรับการจัดรูปที่ดิน

กรุงเทพมหานครได้คัดเลือกพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่ยังเป็นทุ่งว่าง มีสิ่งปลูกสร้างน้อย และที่ดินมีพื้นที่ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกัน โดยพิจารณาประกอบกับข้อมูลการใช้ที่ดิน แนวถนน โครงการ และสภาพของพื้นที่ ซึ่งได้คัดเลือกพื้นที่ศึกษาประมาณ 2,086 ไร่ ซึ่งมีสภาพแตกต่างกันเป็น 3 ลักษณะ คือ

บริเวณที่ 1 จากถนนพหลโยธินย่านการค้าสะพานใหม่ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.3 กิโลเมตร มีที่ดินทั้งหมดประมาณ 137 ไร่ แบ่งออกเป็น 190 แปลง ส่วนใหญ่มีการปลูกสร้างอาคารแล้ว

บริเวณที่ 2 บริเวณตอนกลางของพื้นที่ศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 536 ไร่ แบ่งออกเป็น 260 แปลง ที่ดินส่วนใหญ่มีขนาด 50 - 200 ตารางวา มีสิ่งปลูกสร้างในบางบริเวณเท่านั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นทุ่งว่าง เจ้าของยังไม่สามารถพัฒนาที่ดินได้ เนื่องจากพื้นที่มีสภาพเป็นบ่อน้ำขนาดใหญ่ และมีโรงงานกำจัดขยะของกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในบริเวณนี้ จึงทำให้มีประชากรอาศัยอยู่ไม่มากนัก

บริเวณที่ 3 มีแนวเขตติดต่อกับบริเวณที่ 2 มีพื้นที่ประมาณ 1,413 ไร่ แบ่งออกเป็น 1,500 แปลง ที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดระหว่าง 50 - 300 ตารางวา ในบริเวณนี้มีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรอยู่บ้าง และมีบ้านพักอาศัยกระจัดอยู่ทั่วไป

กรุงเทพมหานครได้ทำการศึกษาสภาพพื้นที่ในทั้ง 3 บริเวณแล้ว ได้คัดเลือกพื้นที่บางส่วนในบริเวณ 3 เพื่อนำมาศึกษาการจัดรูปที่ดินในขั้นตอนต่อไป เนื่องจากพื้นที่ในบริเวณที่ 1 ได้มีการก่อสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีทุ่งว่างลดน้อยลง ส่วนในบริเวณที่ 2 มีสภาพพื้นที่เป็นบ่อน้ำใหญ่ที่มีขนาดลึก หากตัดสินใจทำโครงการจัดรูปที่ดินในบริเวณนี้ ต้องเสียค่าใช้จ่ายสำหรับการถมที่ดินสูงมาก

ปัญหาและอุปสรรคของโครงการ

1. พื้นที่ศึกษามีขนาดใหญ่มีการพัฒนาการใช้ที่ดินค่อนข้างมาก ที่ดินส่วนใหญ่ผ่านการจัดสรรที่ดินมาแล้ว ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็นแปลงย่อยมีเจ้าของที่ดินจำนวนมาก หากดำเนินการจัดรูปที่ดินทั้งบริเวณ จะมีผลให้การก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนพหลโยธิน และ รัตนโกสินทร์สมโภชต้องล่าช้าออกไป
2. แนวถนนในพื้นที่ศึกษาเป็นแนวถนนตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม มีการกำหนดแนวถนนไว้แน่นอน สามารถเบี่ยงเบนแนวถนนได้น้อยมาก ทำให้เกิดปัญหาและเป็นข้อจำกัดของการจัดรูปที่ดินในบริเวณดังกล่าว

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานครที่กรมการผังเมืองเป็นผู้รับผิดชอบโครงการนั้น ได้ดำเนินไปโดยอาศัยความยินยอมพร้อมใจจากเจ้าของที่ดิน และใช้หลักกฎหมายแพ่งและบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นหลักพื้นฐานในการดำเนินงานด้วยเหตุที่ว่ายังไม่มียกกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ซึ่งผลจากการที่ยังไม่มีกฎหมายเฉพาะมารองรับในการปฏิบัติงาน อาจก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายต่าง ๆ ในการดำเนินงาน โดยในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะปัญหาทางกฎหมายที่มีขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น

1. ปัญหากฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(1) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย มีเหตุจำเป็นที่จะเข้าไปทำการสำรวจ ทำเครื่องหมายอื่นใด หรือกระทำการอย่างอื่นในที่ดินของผู้ใด หากไม่มีบทกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายแล้ว การปฏิบัติงานดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นความผิดฐานละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ได้ เพราะอาจถือได้ว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการจงใจหรือ

ประมาณเส้นเล่อทำให้ทรัพย์สินของผู้อื่นเสียหาย หรือเป็นการกระทำอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของผู้อื่น

(2) ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินในแผนที่โครงการจัดรูปที่ดินบางส่วน อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินหรือมีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับแปลงที่ดิน เมื่อได้มีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่แล้ว สิทธิการเช่าหรือการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่นยังคงมีอยู่ต่อไปหรือไม่ อย่างไร หากทำการจัดรูปที่ดินใหม่แล้ว และหากสิทธิการเช่า การจำยอม หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ไม่อาจมีใช้ต่อไป โดยสภาพของการจัดรูปที่ดินใหม่แล้ว จะมีมาตรการแก้ไขและชดใช้เยียวยาผู้เกี่ยวข้องในรูปลักษณะใด

(3) หากเจ้าของที่ดินในแผนที่โครงการจัดรูปที่ดิน มีสถานภาพต่างกัน เช่น เป็นผู้เช่า คนไร้ความสามารถ ซึ่งบุคคลดังกล่าวนี้ถูกจำกัดสิทธิในการทำนิติกรรมตามกฎหมายแพ่ง เช่น ผู้เช่าจะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อนการใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำลงโดยที่ผู้แทนโดยชอบธรรมไม่ได้ให้ความยินยอม การนั้นก็จะเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 21) หากว่าในโครงการจัดรูปที่ดินมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น อาจส่งผลให้การดำเนินงานต้องล่าช้าออกไป²

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² สัมภาษณ์ เชตวัน อนันตสมบูรณ์, ผู้อำนวยการกองนิติการ กรมการผังเมือง,

2. ปัญหาตามประมวลกฎหมายที่ดิน³

(1) การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

หากที่ดินในเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบางส่วนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใดรวมอยู่ด้วย หากจะนำที่ดินดังกล่าวมาทำการจัดรูปที่ดิน ให้นำที่จะสามารถกระทำโดยง่าย เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า หากจะนำที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น หรือนำไปจัดเพื่อประชาชน จะต้องทำการถอนสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเสียก่อน แล้วจึงจะนำไปใช้ประโยชน์ได้

หากในเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินมีที่ดินประเภทสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันรวมอยู่ด้วย หากทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน จัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ หรือหากเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้ แต่ถ้าจะโอนไปยังเอกชนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ

³ สัมภาษณ์ เชตวัน อนันตสมบูรณ์, ผู้อำนวยการกองนิติการ กรมการผังเมือง,

การถอนสภาพที่ดินจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จะทำได้ต่อเมื่อได้ออกเป็นพระราชบัญญัติถอนสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก่อน ซึ่งตามกระบวนการทางรัฐสภาแล้วร่างพระราชบัญญัติจะตราขึ้นเป็นกฎหมายได้ ต้องอาศัยความยินยอมและแนะนำของรัฐสภา (รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 87) และร่างพระราชบัญญัตินั้นต้องเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรก่อน (รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 139) เมื่อสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่เสนอและลงมติเห็นชอบแล้วให้สภาผู้แทนราษฎรเสนอร่างพระราชบัญญัตินั้นต่อวุฒิสภา วุฒิสภาต้องพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินั้นให้เสร็จภายใน 60 วัน (รัฐธรรมนูญ มาตรา 140) หากวุฒิสภาได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติเสร็จแล้ว หากเห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร ก็ให้นายกรัฐมนตรีนำร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นทูลเกล้าถวายภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินี้จากรัฐสภา เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้ หากวุฒิสภาไม่เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎรให้ยับยั้งร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้ก่อน และให้ส่งร่างพระราชบัญญัตินั้นคืนไปยังสภาผู้แทนราษฎร ถ้าหากวุฒิสภาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติม ก็ต้องส่งร่างที่แก้ไขเพิ่มเติมนี้ไปยังสภาผู้แทนราษฎร ถ้าสภาผู้แทนราษฎรเห็นว่าเป็นการแก้ไขเล็กน้อยและให้ความเห็นชอบด้วย ก็ให้นายกรัฐมนตรีนำร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นทูลเกล้าถวายเพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย หากเป็นกรณีที่ไม่เห็นชอบด้วยก็ให้แต่ละสภาดังคณะกรรมการร่วมกันเพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ ถ้าสภาทั้งสองเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติที่คณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณา ก็ให้นายกรัฐมนตรีนำร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นทูลเกล้าถวายเพื่อทรงลงพระปรมาภิไธยต่อไป หากสภาหนึ่งไม่เห็นชอบด้วย ให้ยับยั้งร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้ก่อน แล้วจึงยกขึ้นพิจารณาใหม่ในภายหลัง (รัฐธรรมนูญ มาตรา 141)

กระบวนการในการเสนอร่างพระราชบัญญัติต่อสภาผู้แทนราษฎร วุฒิสภา จนประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายนั้น เป็นขั้นตอนที่ต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร และในปีหนึ่งมีการประชุมสภาสามัญสามัญเพียง 2 ครั้ง และในสมัยประชุมหนึ่งมีเวลาประชุมเพียง 90 วันเท่านั้น ในแต่ละสมัยประชุมก็มีร่างพระราชบัญญัติ กระทบต่าง ๆ เข้าสู่การพิจารณาของสภาเป็นจำนวนมาก จนบางครั้งไม่อาจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่เสนอสู่สภาได้หมดสิ้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าขั้นตอนในการออกพระราชบัญญัติถอนสภาพที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ต้องใช้เวลาพอสมควรในกระบวนการทางรัฐสภา หากที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินบางส่วนเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ก็อาจทำให้การดำเนินโครงการล่าช้าไปจากที่กำหนดไว้ก็ได้ หากต้องออกพระราชบัญญัติถอนสภาพที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(2) การรังวัดที่ดิน

ขั้นตอนในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ภายหลังจากการทำการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ การก่อสร้างและจัดบริการระบบโครงสร้างพื้นฐานเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็ต้องมีการออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่สำหรับเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมในโครงการ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจะทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน ซึ่งในโครงการจัดรูปที่ดินหากขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมาทำการรังวัดเพื่อแบ่งแยกแปลงที่ดินให้แล้ว ต้องใช้เวลาออกฉักรังวัดนานและอาจส่งผลให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินต้องล่าช้าออกไป

ปัจจุบัน หลังจากมีพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 ใช้บังคับแล้ว ได้มีการจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนขึ้นรวม 65 ราย เพื่อสนองความต้องการของเจ้าของที่ดินรายย่อย และบริษัทพัฒนาที่ดินที่ต้องการเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินโดยเร็ว แต่อย่างไรก็ตามผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการเกิดขึ้นของธุรกิจช่างรังวัดเอกชนนี้ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินรายย่อยทั่วไป แต่เป็นบริษัทพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ที่มีกำลังความสามารถในการจ่ายค่าบริการ ด้วยเหตุที่ว่าราคาค่าบริการของช่างรังวัดเอกชนสูงกว่าค่าบริการของรัฐถึง 3 เท่า ดังนั้นวัตถุประสงค์ที่ต้องการให้ธุรกิจช่างรังวัดเอกชนนี้เข้ามาช่วยแก้ปัญหาในการรังวัดที่ดินของกรมที่ดิน จึงไม่สะท้อนให้เห็นผลที่ชัดเจนนัก เพราะในพื้นที่กรุงเทพมหานครยังคงมีฉักรังวัดเฉลี่ย 1 - 2 เดือนคงเดิม⁴

⁴ "รังวัดเอกชน ธุรกิจก้อนโตของกรมที่ดิน," ผู้จัดการรายสัปดาห์

การที่ประมวลกฎหมายที่ดินยังไม่มีมาตรการในการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินหรือแม้จะมีการตั้งสำนักงานข้างรังวัดเอกชนขึ้น แต่ก็มีอัตราค่าบริการสูง ดังนั้น ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน จึงควรมีมาตรการทางกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติถึงเรื่องการรังวัดที่ดินไว้ เพื่อจะได้ไม่เกิดปัญหาในทางปฏิบัติต่อไป

(3) ปัญหาในเรื่องค่าธรรมเนียม

ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 103 ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดในกฎกระทรวงด้วย ในกรณีของการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งมีพื้นที่ในการดำเนินการมาก เมื่อจะต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินเหล่านั้น ก็ย่อมต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงานและคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ค่าพยาบาลให้แก่เจ้าพนักงานฝ่ายปกครอง ท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน เป็นต้น

ดังนั้น หากจะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินไปโดยอาศัยประมวลกฎหมายที่ดินเป็นหลักในการดำเนินงาน โดยไม่มีกฎหมายเฉพาะบัญญัติยกเว้นในเรื่องนี้ไว้แล้ว ก็จะต้องใช้งบประมาณในส่วนนี้เป็นจำนวนมาก และอาจกลายเป็นอุปสรรคที่สำคัญยิ่งในการจัดรูปที่ดิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(4) กรณีที่ดินได้มีการจำนองหรือขายฝากไว้

ในโครงการจัดรูปที่ดิน หากมีที่ดินแปลงใดได้จำนองหรือขายฝากไว้และยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝาก หรือหากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากไม่ยินยอมที่จะเข้าร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินด้วย จะมีมาตรการอย่างไรในการแก้ไขปัญหาในจุดนี้ เพราะหากไม่มีกฎหมายวางหลักการในเรื่องนี้ไว้แล้ว ย่อมทำให้เกิดปัญหาการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย