



บทความทางวิชาการ

เรื่อง

การสร้างความเป็นธรรมจ่ายค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ดินรอนสิทธิ
สำหรับวางโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า

จัดทำโดย

นายพิทักษ์ จรรย์พงษ์
กรรมการกำกับกิจการพลังงาน

เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมหลักสูตร
นักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๔
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘ – ๒๕๖๙
ลิขสิทธิ์ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง
(บทความทางวิชาการฉบับนี้ เป็นวรรณกรรมของผู้เข้ารับการอบรมโดยเฉพาะ)

ได้พิจารณาบทความทางวิชาการฉบับนี้แล้ว เห็นควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรม
หลักสูตรนักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๔ ประจำปี
พ.ศ. ๒๕๖๘ - ๒๕๖๙ ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง



ที่ปรึกษาการจัดทำบทความ

(นางมณีวรรณ พรหมน้อย)

วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๙

คำนำ

การพัฒนาประเทศของรัฐจำเป็นต้องวางระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา ถนน ไปในที่ดินของเอกชน ที่ดินของรัฐและอื่นๆ โดยถ้าเป็นการวางโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า และก๊าซธรรมชาติ รัฐมีหน่วยงานที่เรียกว่าคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เป็นผู้ดูแลและโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐๖ พระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ.๒๕๕๐ (พรบ.) สำหรับการประกาศกำหนดเขตรบบโครงข่ายพลังงาน ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ถูกรอนสิทธิอื่นอาจอุทธรณ์เหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้นต่อ กกพ. ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้รับใบอนุญาตเนื่องจากโครงข่ายพลังงานไฟฟ้าทอดยาวไปตลอดทั่วประเทศ รัฐจึงใช้วิธีรอนสิทธิบนที่ดินที่พาดผ่าน เพื่อให้ประชาชนยังใช้สิทธิในการทำประโยชน์บนที่ดินของตนเองได้อย่างต่อเนื่อง ยกเว้นการกระทำที่จะก่อให้เกิดอันตรายแก่ตัวเองหรือโครงข่ายระบบพลังงาน วิธีการรอนสิทธิทำให้วิถีชีวิตการดำรงชีพของประชาชนที่ถูกเขตระบบโครงข่ายพลังงานพาดผ่านไม่ได้รับผลกระทบมากจนเกินเหตุ ประชาชนยังสัญจรไปมาบนที่ดินของตนเองได้ตามปกติ

ในการรอนสิทธิ เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินชดเชยของสิทธิที่เสียหายไปตามสมควรจากผู้ถือใบอนุญาตของ กกพ. ที่ขอใช้สิทธิ ซึ่งถ้าเป็นโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า ผู้ที่รับใบอนุญาตจาก กกพ. ในการวางโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า คือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) การจ่ายค่ารอนสิทธิจะทำตามระเบียบวิธีการที่ออกโดยคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานภายใต้ พรบ. การประกอบกิจการพลังงาน มาตรา ๑๐๘ เพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมในการรับค่าชดเชยที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายพลังงานพาดผ่าน กกพ. จะใช้ราคาซื้อขายจริงในตลาดมาเป็นฐานในการคำนวณลดหย่อนตามสิทธิที่เสียไป โดยจะไม่มีมีการจ่ายเกินจริง เพราะจะทำให้ต้นทุนของระบบพลังงานไฟฟ้าของประเทศแพงเกินเหตุอันจะทำให้ประชาชนทั้งประเทศจ่ายค่าไฟฟ้าแพงเกินค่าที่ควรจะเป็น ซึ่งโดยสรุปคือ กกพ. ต้องพยายามทำให้เกิดความเป็นธรรมในทุกๆ ฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในมาตรา ๑๐๘ วรรคสี่ กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือผู้ถูกรอนสิทธิอื่นไม่พอใจจำนวนเงินค่าใช้ประโยชน์หรือค่าทดแทน ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อ กกพ. ได้ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของ กกพ. ให้เป็นที่สุด อย่างไรก็ดี ถ้าผู้ครอบครองหรือผู้ถูกรอนสิทธิอื่นยังไม่พอใจต่อคำวินิจฉัยก็อาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ตามสิทธิของพลเมืองผู้ได้รับผลกระทบต่อการกระทำของรัฐ

นายพิทักษ์ จรรย์พงษ์

๓ กันยายน ๒๕๖๘

สารบัญ

หน้า

บทนำ	๑
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๑
ขอบเขตของการศึกษา	๒
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๒
มูลเหตุจูงใจให้ทำการศึกษา	๒
ความเป็นมาของเรื่องนี้	๓
ข้อเท็จจริง	๕
คำพิพากษาศาลปกครองที่เกี่ยวข้อง	๑๐
บทสรุปและข้อเสนอแนะ	๑๒
บทสรุป	๑๒
ข้อเสนอแนะ	๑๒

การสร้างความเป็นธรรมจ่ายค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ดินรอนสิทธิ สำหรับวางโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า

นายพิทักษ์ จรรย์พงษ์

ตำแหน่ง กรรมการกำกับกิจการพลังงาน

ผู้เข้าร่วมการอบรมหลักสูตรนักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรม (บสป.) รุ่นที่ ๔

บทคัดย่อ

หลักเกณฑ์ของหน่วยงานทางปกครองซึ่งในกรณีศึกษา นี้ เป็นการกำหนดราคาที่ดินเพื่อนำมา
กำหนดค่าทดแทนที่ดินที่อยู่ในเขตระบบโครงข่ายพลังงาน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๕ (๓) คือ ราคา
ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมธนารักษ์ ที่ปัจจุบันใช้
วิธีการประเมินแบบรายแปลง อันเป็นฐานในการคิดคำนวณเงินค่าทดแทนที่ดินของผู้ถูกเขตระบบโครงข่าย
พลังงานพาดผ่าน โดยจากบทความนี้จะแสดงให้เห็นถึงสิ่งที่เจ้าของที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า
ดำเนินการในชั้นอุทธรณ์ที่มุ่งเป้าไปที่การเปลี่ยนแปลงแบ่งแยกหลักฐานโฉนดที่ดินถึงสองคราวเพื่อให้ได้รับ
ความเป็นธรรมให้มีมูลค่าสอดคล้องกับบริเวณพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบถูกรอนสิทธิ ซึ่งท้ายที่สุดความพยายาม
ดังกล่าวไม่เป็นผล หน่วยงานผู้พิจารณายึดถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ จึงนำเสนอว่ากรณีศึกษา
จะนำไปสู่การปรับปรุง ทบทวนหลักเกณฑ์ของหน่วยงานทางปกครองเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อไปหรือไม่

คำสำคัญ

๑. รอนสิทธิ

๒. ค่าทดแทนที่ดิน

๓. การประเมินราคาที่ดิน

๔. เป็นธรรม

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐธรรมนูญบัญญัติให้รัฐต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคพื้นฐานให้กับประชาชน โดยเฉพาะระบบไฟฟ้า เพื่อการพัฒนาประเทศ ดังนั้นการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) จำเป็นต้องสร้างระบบโครงข่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อส่งไฟฟ้าให้กับผู้ใช้ไฟฟ้าทั่วประเทศ สายส่งไฟฟ้าจำเป็นต้องพาดผ่านที่ดินของชาวบ้าน ที่ดินของรัฐ หรือที่ดินตามสิทธิครอบครองอื่นๆ ด้วยวิธีรอนสิทธิ เจ้าของที่ดินที่ถูกโครงข่ายพลังงานไฟฟ้าพาดผ่านพยายามทำทุกวิถีทางเพื่อให้จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ตนเองถูกจำกัดสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพราะถูกกำหนดให้เป็นเขตระบบโครงข่ายพลังงานให้ได้มากที่สุด ทำให้ต้องเสียเวลาทั้งของตนเองและของผู้เกี่ยวข้อง และเสียความเป็นธรรมสำหรับเจ้าของที่ดินที่ไม่ทำอะไร หรือไม่มีความรู้ที่จะทำอะไร อย่างไร และถ้าการตกลงราคาทดแทนที่ดินไม่เป็นที่ยอมรับของเจ้าของที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ เจ้าของที่ดินมักจะนำเรื่องฟ้องร้องต่อศาลปกครอง และหลายครั้งมีการอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ผู้เขียนเป็นหนึ่งในคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ที่มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๗ (๖) ที่วางหลักให้ปกป้องสิทธิเสรีภาพของประชาชนในการมีส่วนร่วมภายใต้หลักเกณฑ์ที่ให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ดังนั้น ประเด็นของเงินค่าทดแทนที่ดินหน่วยงานของรัฐผู้มีอำนาจหน้าที่ จึงต้องกำหนดด้วยความถูกต้อง ยุติธรรม และเป็นธรรมอย่างเหมาะสม

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

๑ เพื่อศึกษาและวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาผ่านการดำเนินการของเจ้าของที่ดินที่ถูกระบบโครงข่ายพลังงานไฟฟ้าพาดผ่านในกระบวนการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง

๒ เพื่อออกแบบและแนะนำวิธีที่เหมาะสมของแนวคิดหลักการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่โครงข่ายพลังงานไฟฟ้าพาดผ่านที่เป็นธรรมอย่างที่สุดให้แก่ประชาชนที่ดินถูกโครงข่ายพลังงานไฟฟ้าพาดผ่าน และมีความถูกต้องเพื่อให้พนักงานหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐนำไปใช้ได้อย่างมั่นใจที่จะไม่ถูกฟ้องร้อง หรือนำไปใช้ปฏิบัติเพื่อลดข้อโต้แย้ง ข้อขัดแย้งหรือการไม่ยอมรับ และไม่ทำให้รัฐต้องจ่ายค่าที่ดินที่ถูกรอนสิทธิในราคาที่เกินจริง ซึ่งจะทำให้ระบบไฟฟ้าอันเป็นสาธารณูปโภคมีราคาแพงกว่าปกติ กระทบกับผู้ใช้ไฟฟ้าทั่วประเทศที่ต้องจ่ายค่าไฟฟ้าสูงโดยไม่สมควร

๓ เพื่อเผยแพร่หลักแนวคิดของวิธีการที่ถูกต้อง ยุติธรรม และเป็นธรรม และมีความสม่ำเสมอในการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่โครงข่ายพลังงานไฟฟ้าพาดผ่านต่อผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งผู้ปฏิบัติงานและตุลาการศาลปกครอง

ขอบเขตของการศึกษา

วิธีการศึกษาจากข้อเท็จจริงซึ่งเป็นการดำเนินการของเจ้าของที่ดินในฐานะผู้อุทธรณ์ขอให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้น ภายใต้หลักการของพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ และกฎหมายลำดับรอง รวมถึงพระราชบัญญัติหรือกฎหมายลำดับรองอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และคำพิพากษาศาลปกครอง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑ ทำให้เกิดหลักเกณฑ์ที่มีความเป็นธรรม และความเสมอภาคกับผู้ได้รับผลกระทบจากการถูกเขตรบบโครงข่ายพลังงานพาดผ่าน

๒ ทำให้ข้อโต้แย้งหรือจำนวนเรื่องอุทธรณ์ในการจ่ายค่าทดแทนที่ดินให้กับผู้ที่ถูกระบบโครงข่ายพลังงานพาดผ่านลดน้อยลง

๓ ทำให้คดีในเรื่องที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไปสู่ชั้นศาลปกครองลดน้อยลง

มูลเหตุจูงใจให้ทำการศึกษา

กรณีศึกษานี้เกิดจาก กฟผ. ได้มีคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือแจ้งจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินถึงคุณสมศักดิ์ ปัจจักษะภักดิ์ กับพวก รวม ๑๐ คน (ผู้อุทธรณ์) ในฐานะเจ้าของที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ที่ถูกเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง พาดผ่าน ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์จำนวนเงินค่าทดแทนตามที่บัญญัติในมาตรา ๑๐๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบระเบียบคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ การคัดค้านและการพิจารณา คำร้องคัดค้าน พ.ศ. ๒๕๕๒ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ได้เสนอเรื่องเข้าพิจารณาในที่ประชุมของคณะอนุกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เขตรบบโครงข่ายพลังงานและอุทธรณ์ค่าทดแทน (คณะอนุกรรมการฯ) ซึ่งแต่งตั้งโดย กกพ. ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์หลายคราวหลายฉบับโดยอาศัยข้อมูลสนับสนุนข้อโต้แย้งถึงมูลค่าที่ดินที่กำหนดจ่ายค่าทดแทนที่ดินยังไม่เหมาะสม ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ที่ถูกรอนสิทธิที่มีมูลค่าสูง มีการประเมินราคาที่ไม่แท้จริงจากกรมธนารักษ์ แต่ผลการพิจารณาของคณะอนุกรรมการฯ เสนอต่อ กกพ. พิจารณาวินิจฉัย คือ ยืนยันราคาค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดจ่ายให้แก่ผู้อุทธรณ์ โดยให้เหตุผลว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้แล้ว และแจ้งสิทธิให้ผู้อุทธรณ์ฟ้องคดีต่อศาลปกครองต่อไป ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่น่าพิจารณาว่า สำนักงาน กกพ., คณะอนุกรรมการฯ และผู้เกี่ยวข้องได้กระทำอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบหรือวิธีปฏิบัติ รวมทั้งให้ความเป็นธรรมและสมควรด้วยเหตุและผลด้วยปัจจัยต่างๆ อย่างเหมาะสมแล้วหรือไม่ หรือควรต้องปรับปรุงอะไรบ้าง ซึ่งตามหลักแล้วควรให้ได้ข้อยุติอยู่ที่หน่วยงานปฏิบัติของรัฐไม่ควรให้เรื่องไปได้ข้อยุติที่ศาลปกครองหรือศาลปกครองสูงสุด

ความเป็นมาของเรื่องนี้

๑ คณะรัฐมนตรี มีมติอนุมัติโครงการปรับปรุงระบบส่งไฟฟ้าบริเวณภาคตะวันออกของ กพผ. ตามที่กระทรวงพลังงานนำเสนอเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๖ เนื่องจากภาคตะวันออกเป็นเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ มีแนวโน้มความต้องการไฟฟ้าที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยปัจจุบันมีโรงไฟฟ้าของ กพผ. โรงไฟฟ้าของผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ และโรงไฟฟ้าของผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก จากความต้องการไฟฟ้าและการกระจุกตัวของที่ตั้งโรงไฟฟ้างดงาม มีผลทำให้ค่ากระแสลัดวงจรในระบบไฟฟ้ามีค่าสูงใกล้พิกัดของอุปกรณ์ป้องกันกระแสลัดวงจร ดังนั้น กพผ. จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการปรับปรุงระบบส่งไฟฟ้าในบริเวณภาคตะวันออก เพื่อลดค่ากระแสลัดวงจรที่สถานีไฟฟ้าแรงสูงซึ่งจะช่วยรักษาและเพิ่มความมั่นคงของระบบไฟฟ้าในบริเวณภาคตะวันออกที่เป็นพื้นที่ธุรกิจและเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ซึ่งระบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง เป็นงานย่อยในโครงการปรับปรุงระบบส่งไฟฟ้าดังกล่าว

๒ กพผ. ในการประชุมครั้งที่ ๓๓/๒๕๖๑ (ครั้งที่ ๕๓๔) เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๑ มีมติให้ความเห็นชอบต่อแผนผังแสดงรายละเอียดของลักษณะทิศทางและแนวเขตในการวางระบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง ระยะทางประมาณ ๓๗.๓๓ กิโลเมตร พาดผ่านพื้นที่ ๒ จังหวัด คือ จังหวัดชลบุรี (อำเภอบางละมุง) และจังหวัดระยอง (อำเภอนิคมพัฒนาและอำเภอปลวกแดง)

๓ เนื่องจากระบบสายส่งไฟฟ้านี้เป็นระบบสายส่งที่มีแรงดัน ๕๐๐ กิโลโวลต์ จึงกำหนดความกว้างของเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าจากแนวศูนย์กลางของเสาไฟฟ้าด้านละ ๓๐.๐๐ เมตร รวมทั้งสองด้านกว้าง ๖๐.๐๐ เมตร ตามมาตรฐานความปลอดภัยของ กพผ. และสำนักงาน กพผ. ประกาศกำหนดเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

๔ กพผ. ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สิน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาข้อมูลราคาที่ดินและทรัพย์สินที่อยู่ในเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าของแต่ละจังหวัดเสนอต่อ กพผ. พิจารณาเห็นชอบกำหนดราคาที่ดินและทรัพย์สินเพื่อใช้ในการคิดคำนวณค่าทดแทน ตามความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ และประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์การแต่งตั้งและวิธีปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ดังนี้

๔.๑ คณะอนุกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สินจังหวัดระยอง ตามคำสั่ง กพผ. ที่ ๔๑/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๒

๔.๒ คณะอนุกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สินจังหวัดชลบุรี ตามคำสั่ง กพผ. ที่ ๔๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒

กพผ. ในการประชุมครั้งที่ ๒๑/๒๕๖๓ (ครั้งที่ ๖๖๔) เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๓ ได้มีมติเห็นชอบให้กำหนดราคาค่าทดแทนเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาค่าทดแทนที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินและทรัพย์สินที่อยู่ในเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง ในท้องที่จังหวัดระยองและจังหวัดชลบุรี โดยให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ที่ยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันมาปรับในอัตรา ๗.๔๕ เท่า เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการคิดคำนวณค่า

ทดแทนที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่ กกพ. กำหนด ทั้งนี้ หากก่อนการจ่ายเงินค่าทดแทนกรรมธนารักษ์ มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมาเปรียบเทียบกับกัน และใช้ราคาที่สูงกว่ามาปรับในอัตราเดียวกัน

ระบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง พาดผ่านที่ดินจำนวนทั้งหมด ๕๓๐ แปลง โดยพาดผ่านที่ดินของผู้ถือหุ้นจำนวน ๑ แปลง ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เลขที่ดิน ๑๔๒ ตั้งอยู่ท้องที่ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง เนื้อที่ ๕๐-๑-๐๖.๘ ไร่ ด้านหน้าแปลงติดถนนสายปลวกแดง - ห้วยปราบ ระยะทางประมาณ ๒๑๐ เมตร เป็นที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า เนื้อที่ ๕-๑-๐๐.๕ ไร่ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ที่มีผลบังคับใช้ต่อเนื่องถึง พ.ศ. ๒๕๖๕ ตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท สภาพการทำประโยชน์เป็นที่ไร่ มีสิ่งปลูกสร้างเฉพาะบริเวณที่อยู่ติดถนน ซึ่งผู้ถือหุ้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องไว้แล้วตามบันทึกสำรวจที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าของ กกพ. ฉบับลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๕



ภาพที่ ๑ แสดงแนวเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าที่พาดผ่านที่ดินหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ (กรอบสีเขียว)

สรุปราคาที่ดินที่กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น

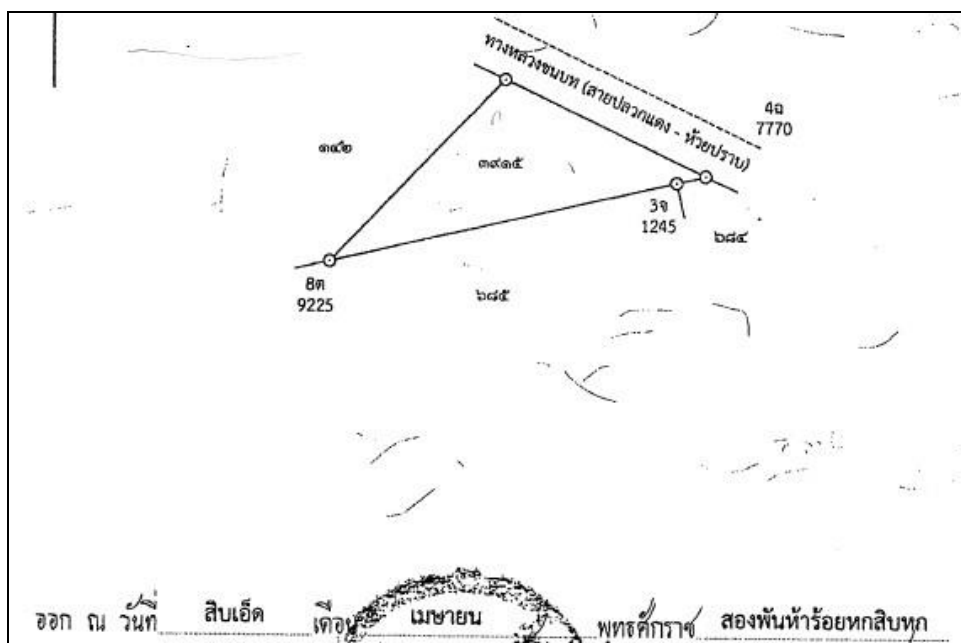
หลักฐานที่ดิน	ราคาประเมิน ที่ กกพ. นำมาคำนวณจ่าย		ราคาที่กำหนด ๗.๔๕ เท่า
	(บาท/ตารางวา)	(บาท/ไร่)	(บาท/ไร่)
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔	๒,๘๕๐	๑,๑๔๐,๐๐๐	๘,๔๙๓,๐๐๐

ข้อเท็จจริง

๑ กฟผ. ได้มีคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๖ แจ้งจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินพร้อมให้สิทธิอุทธรณ์ต่อ กกพ. ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๖ โดยผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๖โต้แย้งว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดไม่เหมาะสม ไม่สอดคล้องกับมูลค่าของที่ดินที่ถูกเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้าพาดผ่านบริเวณด้านหน้าแปลงที่ดินซึ่งติดทางหลวงชนบท มีสภาพความเจริญและมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์การค้า ประกอบกับได้มีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ อีกแปลงหนึ่งซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท ตามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง ให้การรับรอง ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๖



ภาพที่ ๒ แสดงแนวเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้าที่พาดผ่านที่ดินหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ (กรอบสีฟ้า)



ภาพที่ ๓ แสดงหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ ออกให้ ณ วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๖

๒ สำนักงาน กกพ. ได้เสนอเรื่องของผู้อุทธรณ์เข้าพิจารณาในที่ประชุมของคณะอนุกรรมการฯ ครั้งที่ ๑๑/๒๕๖๖ (ครั้งที่ ๒๓) เมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วปรากฏว่า

๒.๑ จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน ปรากฏว่า ในการพิจารณาดำเนินการ กกพ. ได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๕ ที่กำหนดให้คำนึงถึง (๑) ราคาที่ดิน ที่มีการซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด (๒) ราคาที่ดินที่มีการกำหนดไว้เพื่อเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ (๓) ราคา ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ (๔) สภาพและทำเลที่ตั้ง ของที่ดิน และได้นำแนวทางในการหาตัวแทนหน่วยราคาของกรมธนารักษ์มาใช้ดำเนินการ ซึ่งตัวแทนหน่วยราคา ที่หาได้จะนำไปคูณกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันเพื่อให้ได้ราคาค่าทดแทนที่ดินที่ ใกล้เคียงกับราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดมากที่สุด โดยในท้องที่จังหวัดระยองได้มีการนำ ข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๕๙ ถึงเดือนธันวาคม ๒๕๖๒ เฉพาะที่จดทะเบียนซื้อขายสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ จำนวน ๕๕๓ ข้อมูล มาใช้ในการพิจารณาหาตัวแทน หน่วยราคาแล้วนำไปปรับเพิ่มจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ และกำหนดเป็นราคาที่ดินให้ผู้รับใบอนุญาตนำไป คำนวณค่าทดแทนเพื่อจ่ายให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบต่อไปสำหรับในท้องที่จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่เขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่อุตสาหกรรม มีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน และมีการจด ทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทกับบริษัท และบริษัทกับราษฎรจำนวนมากพอสมควร ดังนั้น เพื่อให้ได้ราคา ที่สะท้อนการซื้อขายที่ดินและมีลักษณะสภาพพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่อยู่ในแนวเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้ามาก ที่สุด กกพ. จึงเห็นพ้องกับคณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สินจังหวัดระยองที่ได้ขยายแนว ทางการพิจารณาโดยนำข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินประเภทที่เป็นการจดทะเบียนซื้อขายระหว่างบริษัท กับบริษัท (ซึ่งตามแนวทางการพิจารณาปกติจะไม่นำมาใช้เพราะ ถือว่าไม่ใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติใน ท้องตลาด) และข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินประเภทที่เป็นแปลงที่ดินที่มีขนาดเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งงานขึ้นไป (ซึ่งตามแนวทางการพิจารณาปกติจะใช้ที่ดินแปลงที่มีขนาดตั้งแต่ หนึ่งไร่ขึ้นไปเพราะที่ดินที่ถูกเขตระบบ โครงข่ายไฟฟ้าพาดผ่าน ส่วนใหญ่จะมีขนาดตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป) มาใช้ประกอบการพิจารณาด้วย ส่งผลให้การ กำหนดราคาที่ดินที่นำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าทดแทนในท้องที่จังหวัดระยอง ได้ในอัตรา ๗.๔๕ เท่า ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ คูณด้วย ๗.๔๕) นอกจากนั้นยังได้กำหนดต่อไปอีกว่า หากในวันที่จ่ายค่าทดแทนที่ดินมีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ใหม่ให้นำมาเปรียบเทียบกับและใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่สูงกว่าเป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าทดแทน การพิจารณาของ กกพ. ดังกล่าว จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์มีความเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๒.๒ จากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกรมธนารักษ์ ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และ ปี พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๖๙ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๔ ผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินของ กรมธนารักษ์ นำราคาไปคำนวณค่าทดแทนได้ถูกต้องตามมติ กกพ. แล้ว

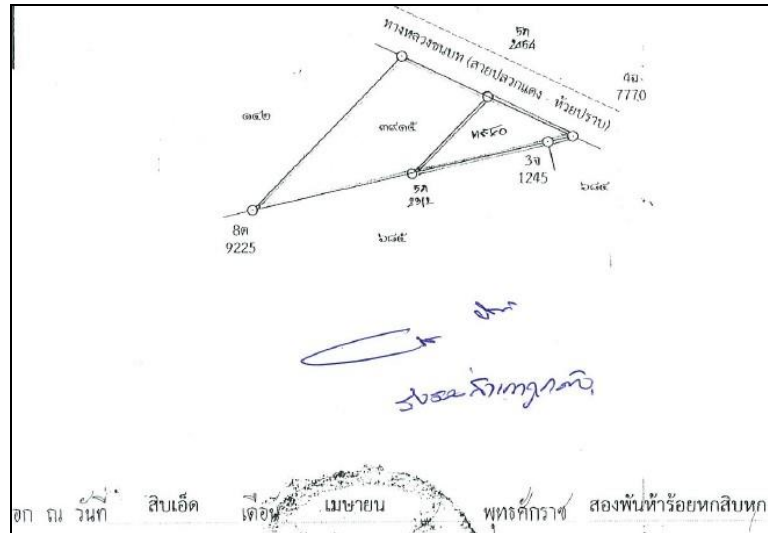
๒.๓ ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้กล่าวอ้างว่าได้ทำการแบ่งแยกที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ และมีราคาประเมินทุนทรัพย์อยู่ที่ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท นั้น จากการ ตรวจสอบพบว่า เดิมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เนื้อที่ ๕๐-๐-๙๖.๒ ไร่ เป็นที่ดินที่ถูกเขต ระบบโครงข่ายไฟฟ้า เนื้อที่ ๕-๑-๐๐.๕ ไร่ ซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท ต่อมา ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เป็นหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙

เนื้อที่ ๗-๒-๔๗.๙ ไร่ เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๖ ทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกใหม่นี้เป็นที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท ปรากฏตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง ที่.รย ๐๐๒๐.๐๔/๓๐๙๒. ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๖ ควบคู่กับคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดระยองครั้งที่ ๔/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๖ ได้ปรับปรุงแก้ไขและกำหนดราคาประเมินที่ดินแบ่งแยกใหม่ โดยหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ คงเดิมตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท ส่วนที่ดินแบ่งแยกใหม่หลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๔๕๐ บาท จึงไม่สูงกว่าราคาค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ กพผ. ทำการสำรวจที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า คือ หลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๕ ก่อนมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องไว้แล้ว ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดินภายหลังจากวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๕ ย่อมไม่ทำให้การสำรวจเดิมที่มีผลสมบูรณ์แล้วเสียไป และเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๔ แล้ว

๓ กกพ. ในการประชุมครั้งที่ ๕๔/๒๕๖๖ (ครั้งที่ ๘๘๒) เมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ ได้พิจารณาและมีมติยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดจ่ายให้แก่ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากราคาที่ กกพ. กำหนดโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๖๙ มาปรับในอัตรา ๗.๔๕ เท่า เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าทดแทนที่ดิน เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ และฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๖๔ แล้ว สำหรับประเด็นที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่าได้ทำการแบ่งแยกที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ อยู่ที่ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท นั้น จากการตรวจสอบพบว่า ที่ดินหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ เนื้อที่ ๕๐-๐-๙๖.๒ ไร่ เป็นที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า เนื้อที่ ๕-๑-๐๐.๕ ไร่ ซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท ตามบันทึกสำรวจที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าของ กพผ. ฉบับลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๕ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องไว้แล้ว การแบ่งแยกที่ดินภายหลังจากวันดังกล่าวย่อมไม่ทำให้การสำรวจเดิมที่มีผลสมบูรณ์แล้วเสียไป ประกอบกับในการประชุมคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๔/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๖ ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินแบ่งแยกใหม่ หลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๔๕๐ บาท ซึ่งไม่สูงกว่าราคาค่าทดแทนที่ดินที่กำหนดจ่ายให้แก่ ผู้อุทธรณ์ โดยสำนักงาน กกพ. ได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๑๕๗๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๖ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบแล้ว

๔ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือจำนวน ๕ ฉบับ

๔.๑ ฉบับที่ ๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๖ เรื่อง ขอให้รอกการกำหนดราคาและจ่ายค่าทดแทนทรัพย์สินแปลงสำรวจเลขที่ C๐๕๗ เนื่องจาก รอผลการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ใหม่จากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ระยอง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดระยอง ครั้งที่ ๘/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๖ ได้ทบทวนราคาประเมินที่ดิน หลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ จากเดิมเนื้อที่ ๗-๒-๔๗.๙ ไร่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๔๕๐ บาท เป็นเนื้อที่ ๕-๒-๘๒.๗ ไร่ ในราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท

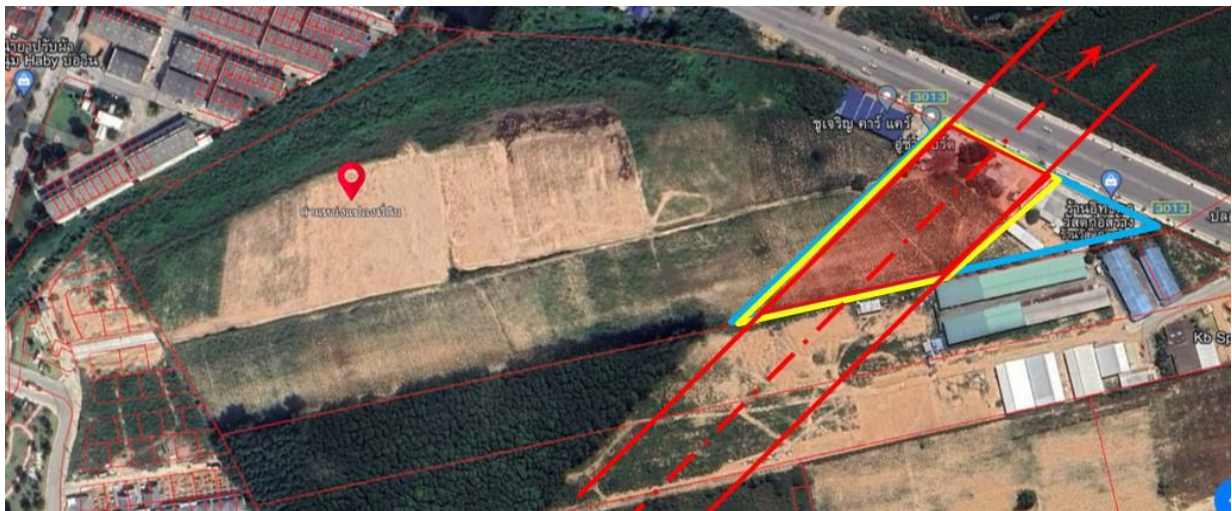


สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ อำเภอ ปลวกแดง

วันที่ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๕	แบ่งแยก			๑	๓	๖๕	๕	๒	๘๒	5234IV3234	 (นางสาววิมลรัตน์ แสนสุข)
สิงหาคม	ในนามเดิม									๓๕๕๐	
พ.ศ. ๒๕๖๖										๕,๒๕๐	

ภาพที่ ๔ แสดงหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ มีการแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๖ ทำให้ที่ดินจากเดิมมีรูปแปลงเป็นสามเหลี่ยม เนื้อที่ ๗-๒-๔๗.๙ ไร่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๒,๔๕๐ บาท เป็นที่ดินรูปแปลงสี่เหลี่ยม เนื้อที่ ๕-๒-๘๒.๗ ไร่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท



ภาพที่ ๕ แสดงแนวเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าที่พาดผ่านที่ดินหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ (กรอบสี่เหลี่ยม)

๔.๒ ฉบับที่ ๒ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๗ เรื่อง คัดค้านผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทน และขอให้ชะลอหรือยับยั้งการจ่ายเงินค่าทดแทน เนื่องจากราคาที่ประกาศไม่ถูกต้อง ไม่ตรงกับแปลงที่ดิน และขอให้จ่ายค่าทดแทนที่ดินในราคาตามความเป็นจริง เป็นเงิน ๗๓,๙๔๐,๒๒๕.๖๓ บาท

๔.๓ ฉบับที่ ๓ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๗ เรื่อง ขอชี้แจงข้อเท็จจริงในการดำเนินการคัดค้านจำนวนเงินค่าทดแทน

๔.๔ ฉบับที่ ๔ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๖๗ เรื่อง ขอชี้แจงและโต้แย้งเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและการรับฟังพยานหลักฐานว่าไม่ได้เป็นพยานหลักฐานใหม่

๔.๕ ฉบับที่ ๕ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๗ เรื่อง ขอนำส่งเอกสารเพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาจ่ายเงินชดเชยค่าทดแทนให้แก่ข้าพเจ้ากับพวก

๕ สำนักงาน กกพ. ได้เสนอเรื่องของผู้อุทธรณ์เข้าพิจารณาในที่ประชุมของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ (ครั้งที่ ๒๖) เมื่อวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ตามความในมาตรา ๕๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่วางหลักการขอให้พิจารณาใหม่ เมื่อคู่กรณีมีคำขอ เจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ในกรณีมีพยานหลักฐานใหม่ อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นยุติแล้วนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ซึ่งที่ประชุมมีมติให้ สำนักงาน กกพ. นำประเด็นคำขอให้พิจารณาทบทวนผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนที่ดินแปลงสำรวจเลขที่ Co๕๗ โดยใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท ในการคำนวณจ่ายค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์ เสนอต่อคณะกรรมการกลั่นกรองและพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบกิจการพลังงานก่อนนำมาเสนอคณะกรรมการฯ ในภายหลัง เนื่องจากมีประเด็นข้อกฎหมายต้องพิจารณาวินิจฉัยก่อนในครั้งต่อไป

๖ ฝ่ายกฎหมายของสำนักงาน กกพ. มีบันทึกข้อความ ที่ สกพ ๕๕๔๕/๐๑๙๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๘ โดยมีข้อพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายว่า เห็นควรไม่รับเรื่องของผู้อุทธรณ์ไว้พิจารณาเนื่องจาก กฟผ. และ กกพ. ได้ดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมายครบถ้วนตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ และผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลางแล้ว ประกอบกับผู้อุทธรณ์มีพฤติกรรมการกระทำการโดยไม่สุจริตด้วยการนำโฉนดที่ดินไปแบ่งแยกให้มีแปลงเล็กลงเพื่อทำให้ราคาประเมินสูงขึ้น จำนวน ๒ ครั้ง ดังนี้ ครั้งที่ ๑ นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๙๔ ไปแบ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ เนื้อที่ ๗-๒-๔๗.๙ ไร่ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยองประเมินราคาตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท และครั้งที่ ๒ นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ ไปแบ่งแยกอีก เหลือเนื้อที่ ๕-๒-๘๒.๘ ไร่ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง ประเมินราคาตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท ต่อมา ผู้อุทธรณ์ ได้นำราคาประเมินฯ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท ยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อเรียกค่าทดแทนเพิ่มขึ้นเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น ๗๓,๙๔๐,๒๒๕.๖๐ บาท ซึ่งการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๒๒๙ เป็นการดำเนินการภายหลังสำนักงาน กกพ. ได้ประกาศกำหนดเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ บางละมุง ๒ - ปลวกแดง ตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่เข้าเงื่อนไขของการทบทวนผลการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติไว้ว่า การยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง (๑) (๒) หรือ (๓) ให้กระทำได้เฉพาะเมื่อคู่กรณีไม่อาจทราบถึงเหตุนั้นในการพิจารณาครั้งที่แล้วมาก่อน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ยื่น

๗ สำนักงาน กกพ. ได้เสนอเรื่องของผู้อุทธรณ์เข้าพิจารณาในที่ประชุมของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๕/๒๕๖๘ (ครั้งที่ ๔๑) เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๘ โดยในที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีความเห็นไม่รับคำขอทบทวนผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์ และนำเสนอความเห็นดังกล่าวต่อ กกพ. เพื่อพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒๑/๒๕๖๘ (ครั้งที่ ๙๖๓) เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๘ ได้พิจารณาและมีมติไม่รับคำขอให้พิจารณาทบทวนผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากข้อกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์ ไม่เข้าเงื่อนไขการทบทวนผลการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยสำนักงาน กกพ. ได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบแล้ว

คำพิพากษาศาลปกครองที่เกี่ยวข้อง

๑ ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า การใช้ที่ดินเพื่อเดินสายไฟฟ้าย่อมเป็นเหตุที่ทำให้ที่ดินที่ถูกสายไฟฟ้าพาดผ่านนั้นเสื่อมราคาลง อันเป็นการรอนสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินที่ถูกแนวเขตเดินสายไฟฟ้าพาดผ่าน ดังนั้น การกำหนดค่าทดแทนกรณีดังกล่าวนี้ จึงต้องพิจารณาถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดราคากลางเพื่อการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สภาพและที่ตั้งของที่ดิน การได้มาและความเสียหายของเจ้าของที่ดินประกอบด้วยเช่นกัน แม้ว่าจะมิใช่เป็นกรณีการเวนคืนก็ตาม เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินของผู้ฟ้องคดีอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินสายอุดรธานี - ขอนแก่น และในแนวเดินสายไฟฟ้าคิดเป็นเนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๖๑.๒ ตารางวา แยกเป็นส่วนที่อยู่ในเขตทางฯ ระยะ ๔๐ เมตร ราคาประเมินไร่ละ ๘๐๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๒ งาน ๔๙ ตารางวา จ่ายร้อยละ ๙๐ ของราคาประเมิน เป็นเงิน ๔๔๘,๒๐๐ บาท และส่วนที่พ้นจากระยะ ๔๐ เมตร ราคาประเมินไร่ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๒.๒ ตารางวา จ่ายร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมิน เป็นเงินค่าทดแทน ๑๙๒,๐๗๕ บาท รวมเป็นค่าทดแทนที่ดิน ๖๔๐,๒๗๕ บาท ซึ่งที่ดินส่วนที่อยู่ในแนวพาดผ่านของสายไฟฟ้าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน การใช้ประโยชน์ในที่ดินย่อมเสมอเหมือนกันทั้งแปลง นอกจากนี้ แนวดังกล่าวยังพาดผ่านกลางที่ดินทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน และใช้ประโยชน์ได้ลดลง ประกอบกับบริเวณถูกแนวเขตเดินสายไฟฟ้า ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นทุกชนิดในเขตเดินสายไฟฟ้า และยังห้ามปลูกต้นไม้หรือพืชผล เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดี จึงถือได้ว่าเป็นการจำกัดสิทธิในที่ดินของผู้ฟ้องคดีตลอดไปทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย การกำหนดค่าทดแทนดังกล่าวยังมิได้พิจารณาถึงค่าความเสียหายของผู้ฟ้องคดี ถือว่ายังไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี จึงควรกำหนดค่าทดแทนในส่วนนี้ให้ด้วย โดยเพิ่มค่าทดแทนที่ดินที่อยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าให้มีอัตราเท่ากัน ในอัตราไร่ละ ๘๐๐,๐๐๐ บาท และจ่ายค่าทดแทนในอัตราร้อยละ ๙๐ ของราคาดังกล่าวเท่ากันทั้งแปลง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๔๔/๒๕๕๒)

๒ ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า การกำหนดราคาที่ดินและการจ่ายค่าทดแทนนอกจากจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และมติที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (กกพ.) กำหนดแล้ว ยังต้องมีความเหมาะสมและ เป็นธรรมด้วย กล่าวคือ กำหนดราคาที่ดินที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าทดแทนที่ดินที่อยู่ในเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้ฟ้องคดี เนื้อที่ ๔ ไร่ ๑ งาน ๖๑.๕ ตารางวา อยู่ในโซน ๑๓ บล็อก A หน่วยที่ ๔ ที่ดินติดถนน ขอย ทางระยะ ๘๐ เมตร ราคาไร่ละ ๗๐๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๑๕.๓ ตารางวา และอยู่ในโซน ๑๓ บล็อก A หน่วยที่ ๕ ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔ ราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๑ ไร่ ๔๖.๒ ตารางวา ซึ่งต่ำกว่าราคาที่ดินหน่วยที่ ๔ ถึงครึ่งหนึ่ง หรือร้อยละ ๕๐ ทั้งที่เป็นที่ดินแปลงเดียวกันและ ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันทั้งแปลง และเมื่อพิจารณาลักษณะแนวเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าซึ่งพาดผ่านบริเวณกลางที่ดินในแนวยาวทำให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีถูกแบ่งเป็น ๒ ส่วน แม้ที่ดินทั้งสองส่วนดังกล่าวจะไม่ถูกจำกัดสิทธิการใช้ประโยชน์แต่เห็นได้ชัดว่าใช้ประโยชน์ได้อย่างจำกัด จึงเห็นได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายมากกว่าปกติ ดังนั้น การกำหนด

ราคาที่ดินหน่วยที่ ๕ ราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นการกำหนดราคาที่ดินที่ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี สมควรที่จะกำหนดราคาที่ดินลดหลั่นลงมาจากที่ดินหน่วยที่ ๔ จึงกำหนดราคาที่ดินหน่วยที่ ๕ ให้แก่ผู้ฟ้องคดีในอัตราไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อผ.๔๖/๒๕๖๘)

๓ ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า การกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของกรมที่ดินเพียงอย่างเดียว โดยกำหนดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในแต่ละบล็อกหรือโซน ทั้งที่เป็นที่ดินแปลงเดียวกันนั้นย่อมไม่ถูกต้อง แต่หากจะกำหนดตามความเห็นของศาลปกครองชั้นต้นที่ใช้ราคาสูงสุดต่อตารางวามากำหนดเป็นเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลงทุกกรณีก็ย่อมไม่เหมาะสม เพราะอาจไม่เหมาะสมกับกรณีที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนซึ่งมีเนื้อที่มาก แต่มีราคาประเมินต่อตารางวาต่ำกว่าที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือมีเนื้อที่น้อย แต่มีราคาประเมินต่อตารางวาสูงกว่า การนำเอาราคาต่อตารางวาสูงสุดของที่ดินที่ถูกเวนคืนซึ่งมีเนื้อที่น้อยมากำหนดเป็นเงินค่าทดแทนของที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลงย่อมเป็นการสร้างภาระและ ไม่เป็นธรรมให้แก่ ผู้ถูกฟ้องคดี ฉะนั้นการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีในอัตราเดียวกันกับที่ดินที่ถูกเวนคืนที่มีเนื้อที่มากเป็นจำนวนเท่ากันทั้งแปลงจึงเป็นธรรมแก่กรณี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๘/๒๕๕๗)

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๑ บทสรุป

จากการดำเนินการของผู้ยุทธศาสตร์เป็นการมุ่งไปที่มูลค่าการประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ที่มีอำนาจหน้าที่กำหนดราคาประเมินที่ดินตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่ง กกพ. นำมาใช้อ้างอิงเป็นข้อมูลตั้งต้นในการกำหนดราคาที่ดินเพื่อนำมากำหนดค่าทดแทนที่ดินที่อยู่ในเขตระบบโครงข่ายพลังงาน คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๕ (๓) ของประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒ ผู้ยุทธศาสตร์ได้มุ่งเป้าไปที่การกำหนดจำนวนเท่าของราคาที่ดินเพื่อคิดคำนวณค่าทดแทนที่ดินให้สอดคล้องกับราคาที่ดินที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ดังนั้น จึงควรพิจารณาทบทวนว่า หลักเกณฑ์การกำหนดราคาที่ดินเพื่อนำมากำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ยึดอิงจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของกรมธนารักษ์ ที่ใช้วิธีการประเมินแบบรายแปลง มีความเหมาะสมเป็นธรรมแล้วหรือไม่ หรือควรมีการประยุกต์ปรับปรุงให้สอดคล้องตามพื้นที่ที่ถูกรอนสิทธิต่อไป

๒ ข้อเสนอแนะ

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหรือตัวแทนหน่วยราคาของกรมธนารักษ์ เป็นการกำหนดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บภาษีในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นแก่รัฐ มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการจ่ายค่าทดแทนแก่ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการต่าง ๆ ของรัฐ ดังนั้น หากหน่วยงานของรัฐหรือประชาชนทั่วไปจะนำข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ไปใช้อ้างอิงในวัตถุประสงค์อื่น ต้องตระหนักและประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะของกิจกรรมนั้น ๆ โดยปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้กำหนดราคาประเมินราคาที่ดินเป็นแบบรายแปลง ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยทั้งแปลงตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ที่คำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของพื้นที่ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า รวมถึงทำเลที่ตั้งของที่ดิน (ที่ดินไม่ติดถนน ซอย ทาง ฯลฯ) ขนาดและรูปแปลงที่ดิน เช่น หากรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมราคาประเมินจะสูงกว่าที่ดินรูปสามเหลี่ยมแม้จะมีเนื้อที่เท่ากัน สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการค้าพาณิชยกรรม หรือเป็นที่นา รวมถึงข้อมูลการซื้อขายที่ดินจริง เป็นต้น ในอดีต (ประมาณก่อนปี ๒๕๖๐) กรมธนารักษ์ ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แบบ Zone Block ต่อมากรมธนารักษ์ได้ปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นแบบรายแปลง ซึ่งเป็นการคิดคำนวณราคาเฉลี่ยทั้งแปลงตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์

การกำหนดราคาเพื่อคำนวณจ่ายค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างระบบโครงข่ายพลังงานไฟฟ้า กกพ. ได้วางหลักเกณฑ์โดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์มาปรับเพิ่มด้วยตัวแทนหน่วยราคาของแต่ละจังหวัดเพื่อให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับราคาท้องตลาดมากที่สุด แล้วจึงนำไปคูณด้วยอัตราการจ่ายค่าทดแทนตามที่กำหนด เช่น ที่ดินที่สายส่งไฟฟ้าพาดผ่านจ่ายในอัตราร้อยละ ๙๐ ของราคาที่กำหนด ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของเสาส่งไฟฟ้าจ่ายเพิ่มอีกในอัตราร้อยละ ๑๐๐ ของราคาที่กำหนด สำหรับการหาตัวแทนหน่วยราคาของแต่ละจังหวัดเพื่อปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ให้ใกล้เคียงราคาซื้อขายในท้องตลาดนั้น ดำเนินการโดยนำข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดิน ของที่ดินบริเวณที่สายส่งไฟฟ้าพาดผ่านมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ตามหลักเกณฑ์ทางคณิตศาสตร์เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบมากที่สุด อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์วิธีการเพื่อคำนวณจำนวนเงินค่าทดแทนดังกล่าว ได้มีการนำมาใช้ตั้งแต่ง่อนปี ๒๕๖๐ ซึ่งขณะนั้นกรมธนารักษ์

ได้กำหนดราคาประเมินแบบ Zone Block แต่ต่อมาเมื่อกรมธนารักษ์ได้เปลี่ยนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นแบบรายแปลงแล้ว แต่สำนักงาน กกพ. ก็ยังไม่ได้ปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ วิธีการในการกำหนดค่าทดแทนให้สอดคล้องกับราคาประเมินทุนทรัพย์แบบรายแปลงแต่อย่างใด จึงมีประเด็นข้อสังเกตกรณี สายส่งไฟฟ้า ไม่ได้พาดผ่านแปลงที่ดินทั้งแปลง แต่พาดผ่านเพียงส่วนใดส่วนหนึ่งของแปลงที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงโดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ห่างถนนไม่เกิน ๔๐ เมตร ซึ่งกรมธนารักษ์ถือว่าเป็นเขตที่ดินที่มีศักยภาพที่จะสร้างอาคารพาณิชย์ได้เช่นเดียวกับกรณีศึกษา กล่าวคือ ที่ดินของ ผู้อุทธรณ์ตามกรณีศึกษามีราคาประเมินทุนทรัพย์แบบรายแปลง ตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท เท่ากันทั้งแปลง แต่หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่ที่ สายส่งไฟฟ้า พาดผ่าน ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าแปลงที่ดินติดทางหลวงชนบท (สายปลวกแดง - ห้วยปราบ) แนวสายส่งไฟฟ้า พาดผ่านแปลงที่ดินลึกจากทางหลวงดังกล่าวประมาณ ๑๑๐ เมตร เมื่อคำนวณราคาประเมินตามหลักเกณฑ์แล้ว จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท เมื่อเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้ง ๒ กรณีแล้วพบว่า มีส่วนต่างตารางวาละ ๒,๔๐๐ บาท หากนำไปปรับเพิ่มด้วยตัวแทนหน่วยราคา (๗.๔๕ เท่าของราคาประเมินทุนทรัพย์) จะมีส่วนต่าง ตารางวาละ ๑๗,๘๘๐ บาท ดังนั้น การกำหนดราคาที่ดินเพื่อนำมากำหนดค่าทดแทนโดยใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แบบรายแปลง ตารางวาละ ๒,๘๕๐ บาท ย่อมไม่เป็นธรรมกับเจ้าของที่ดิน หรือเหมาะสมกับข้อเท็จจริงที่ถูกรอนสิทธิซึ่งจะเห็นได้จากกรณีนี้ที่พื้นที่ดินที่ถูกเขตระบบโครงข่าย พลังงานไฟฟ้า ได้เปลี่ยนไปจากเดิมแต่เมื่อวิธีพิจารณากำหนดราคาที่ดินเปลี่ยนไปให้ใกล้เคียงตามความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น ราคาที่ดินจะเปลี่ยนไป ตามความจริง (ไม่ว่าจะสูงขึ้น หรือ ต่ำลง แต่กรณีนี้ราคาสูงขึ้น) จึงเห็นควรให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบ ดังนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการในการคำนวณค่าทดแทนที่ดิน สำหรับกรณี สายส่งไฟฟ้า พาดผ่านที่ดินแปลงใหญ่ โดยลักษณะพาดผ่านเฉพาะบางส่วนของที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เช่น ช่วงระยะห่างจากถนนไม่เกิน ๔๐ เมตร เป็นต้น

(๒) ทบทวนหลักเกณฑ์ วิธีการในการคำนวณค่าทดแทนที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงแนวคำวินิจฉัยของ ศาลปกครองสูงสุด เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ได้รับผลกระทบ

(๓) นำหลักเกณฑ์ วิธีการในการกำหนดค่าทดแทนที่ทบทวนใหม่ มาตราเป็นกฎหมาย ประกาศให้ประชาชนทั่วไปทราบ เช่น ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่ายค่าทดแทน พ.ศ. ใช้สำหรับปฏิบัติงานเป็นการเฉพาะของ กกพ. และ ผู้เกี่ยวข้อง

(๔) จัดทำคู่มือสำหรับการปฏิบัติงานของสำนักงาน กกพ. ใหม่

บรรณานุกรม

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๔๔/๒๕๕๒ คดีหมายเลขดำที่ อ.๕๙๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๒

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อผ.๔๖/๒๕๖๘ คดีหมายเลขดำที่ อย.๑๐๒/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘

รายงานการศึกษาวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทน การเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ สำนักพัฒนาระบบงานคดีปกครอง สำนักงานศาลปกครอง ธันวาคม ๒๕๖๐ หน้า ๔๗ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๘/๒๕๕๗)

พระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐

ระเบียบคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ การคัดค้านและการพิจารณาคำร้องคัดค้าน พ.ศ. ๒๕๕๒

ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่าย ค่าทดแทน พ.ศ. ๒๕๕๒

ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เกี่ยวกับการกำหนดและจ่าย ค่าทดแทน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๔

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

ระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ว่าด้วยการคัดค้านราคาประเมินทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๕

หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ พ.ศ. ๒๕๖๖