

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง สิทธิในการได้รับดอกเบี้ยในเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน
กรณีมีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างเจ้าหน้าที่เวนคืน
กับผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือ ที่ กท ๔๐๐๐/๒๗๕๒ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปลงความได้ว่า นางไพจิตร ตันชนวนิชย์ และนายวินัย จันทรวารี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๕ ขอให้กรุงเทพมหานครชำระเงินค่าทดแทน เนื่องจากที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยาย ทางหลวงเทศบาลสายรามคำแหง ตอนสะพานข้ามคลองลาดบัวขาว-บรรจบถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยมีข้อเท็จจริงดังนี้

๑. นางไพจิตร ตันชนวนิชย์ และนายวินัย จันทรวารี เป็นเจ้าของที่ดินแปลงโฉนด ที่ดินเลขที่ ๑๙๕๒๑ เลขที่ดิน ๒๑๖๔ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองบุรี กรุงเทพมหานคร ซึ่งถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาข้างต้น เนื้อที่ประมาณ ๕๐ ตารางวา คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ได้กำหนดเงินค่าทดแทนในราคาตารางวาละ ๑๑๕,๕๐๐ บาทเป็นเงิน ๕,๗๗๕,๐๐๐ บาท กรุงเทพมหานครและเจ้าของที่ดิน ได้ทำสัญญาจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาลสายรามคำแหง ตอนสะพานข้ามคลองลาดบัวขาว-บรรจบถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๐ ในราคาข้างต้น ซึ่งเจ้าของที่ดินได้รับเงินค่าทดแทนงวดแรก ๗๕% เป็นเงิน ๔,๓๓๑,๒๕๐ บาท เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๐ แล้ว

๒. ต่อมา เมื่อได้มีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเวนคืน และจดทะเบียนบันทึกการแบ่งขายที่ดินไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๑ ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้บางส่วนถูกเวนคืนเป็นเนื้อที่ ๒๐๒ ตารางวา ซึ่งมากกว่าเนื้อที่ที่ประมาณการไว้ในสัญญาจำนวน ๑๕๒ ตารางวา กรุงเทพมหานครจึงได้จ่ายเงินค่าทดแทนงวดที่สอง ๒๕% ของเนื้อที่ดินตามที่ได้ประมาณการไว้เดิมให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นเงิน ๑,๔๔๓,๗๕๐ บาท เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๑ หลังจากนั้น ก็ได้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้น ๑๕๒ ตารางวา เป็นเงินทั้งหมดจำนวน ๑๗,๕๕๖,๐๐๐ บาท เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๓

๓. สำหรับกรณีนี้กรุงเทพมหานครทำสัญญากับเจ้าของที่ดินเมื่อวันที่ ๙

สิงหาคม ๒๕๔๐ กรุงเทพมหานครจึงต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้เจ้าของที่ดินภายในวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่กรุงเทพมหานครไม่อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนภายในระยะเวลาดังกล่าว เพราะเหตุที่กรุงเทพมหานครได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจทำให้ไม่สามารถจัดสรรเงินงบประมาณมาจ่ายเงินค่าทดแทนได้อย่างไรก็ตาม ในสัญญามีเงื่อนไขประการหนึ่งที่กำหนดให้กรุงเทพมหานครจะจ่ายเงินค่าทดแทนครบถ้วนได้ต่อเมื่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ทำการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืนที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งกรณีนี้เจ้าของที่ดินได้นำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนแบ่งเวนคืนเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ และมีคำร้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานครทราบเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่ล่วงพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันตามกฎหมายแล้วเช่นกัน

กรุงเทพมหานครจึงขอหารือปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการได้รับดอกเบี้ยเงินค่าทดแทนเพื่อถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป ดังนี้

๑. กรุงเทพมหานครต้องจ่ายดอกเบี้ยให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนแปลงนี้หรือไม่เนื่องจากเจ้าของที่ดินก็ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน

๒. การจ่ายดอกเบี้ยให้กับเจ้าของที่ดิน จะต้องคำนวณระยะเวลาในช่วงใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีผู้แทนกรุงเทพมหานครเป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามเอกสารที่เกี่ยวข้องตามหนังสือหารือของกรุงเทพมหานครและของสำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร^๑ โดยสรุปว่า

ก่อนการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายรามคำแหง ตอนสะพานข้ามคลองลาดบัวขาว-บรรจบถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ นั้นได้มีการรวมที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑, ๑๙๕๒๒, ๑๙๕๒๓, ๑๙๕๒๔, ๑๙๕๔๙ และเลขที่ ๑๙๕๕๐ รวม ๖ แปลง เป็นแปลงเดียวกัน โดยรวมเป็นโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ เลขที่ดิน ๒๑๖๔ และมีเนื้อที่ ๓ ไร่ ซึ่งแต่เดิมที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑, ๑๙๕๒๒, ๑๙๕๒๓ และ ๑๙๕๒๔ ตั้งอยู่ติดกับถนนรามคำแหงส่วนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๔๙ และ ๑๙๕๕๐ ไม่ได้อยู่ติดกับถนนรามคำแหง แต่อยู่ติดกับที่ดินทั้งสี่แปลงข้างต้นทางด้านทิศใต้ ภายหลังจากรวมโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันแล้ว ในปี พ.ศ. ๒๕๓๔ ได้มีการแบ่งแยกที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ ดังกล่าว ออกเป็น ๓๒ แปลง จึงทำให้ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ คงเหลือเนื้อที่ ๓ งาน ๔๐ ตารางวา และต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ มีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว โดยมีแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนครอบคลุมที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ ของนาวาไพจิตรและนายวินัยฯ บางส่วน จึงได้มีการทำสัญญาจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายรามคำแหงตอนสะพานข้ามคลอง

^๑ หนังสือสำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๔๐๐๖/๒๗๖๘ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ลาดบัวขาว-บรรจบถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ ระหว่างกรุงเทพมหานครกับนางไพจิตรฯ และนายวินัยฯ โดยระบุไว้ในสัญญาว่า มีที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นเนื้อที่ประมาณ ๕๐ ตารางวา และเจ้าของที่ดินยินยอมรับเงินค่าทดแทนในราคาตารางวาละ ๑๑๕,๕๐๐ บาทรวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๕,๗๗๕,๐๐๐ บาท และจะแบ่งการจ่ายเงินค่าทดแทนออกเป็น ๒ งวด งวดแรก จะจ่ายให้ก่อน ๗๕% เป็นเงิน ๔,๓๓๑,๒๕๐ บาท เมื่อผู้รับเงินค่าทดแทนยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร งวดที่ ๒ จะจ่ายเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือ ๒๕% เมื่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ทำการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืนที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้วและหากปรากฏว่าเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ได้ประมาณการไว้ คู่สัญญาตกลงให้คิดเงินค่าทดแทนตามเนื้อที่ที่เป็นจริงและตามราคาที่ตกลงไว้ในสัญญา ทั้งกำหนดให้ผู้รับเงินค่าทดแทนมีหน้าที่ต้องนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในเจ็ดวันนับแต่วันลงนามในสัญญา นอกจากนั้นหากผู้รับเงินค่าทดแทนไม่ดำเนินการให้มีการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินภายในกำหนดเวลาตามสัญญา กรุงเทพมหานครจะไม่จ่ายเงินค่าทดแทนและมีสิทธิเรียกเงินค่าทดแทนที่จ่ายไปแล้วคืนทั้งหมด

หลังจากนั้น นางไพจิตรฯ และนายวินัยฯ ได้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเวนคืนจนกระทั่งมีการจดทะเบียนบันทึกการแบ่งขายที่ดินในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ว่า ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ๒ งาน ตารางวา ตกเป็นของทางหลวงเทศบาลสายถนนรามคำแหง โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ซึ่งมากกว่าเนื้อที่ดินที่ได้ประมาณการไว้ในสัญญาเป็นจำนวน ๑๕๒ ตารางวา) จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ๑ งาน ๓๘ ตารางวา

กรุงเทพมหานครได้จ่ายเงินงวดแรกตามสัญญาให้แก่นางไพจิตรฯ และนายวินัยฯ เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐ และเมื่อมีการบันทึกการแบ่งขายที่ดินเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ดังกล่าวแล้ว กรุงเทพมหานครจึงได้จ่ายเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือ ๒๕% จำนวน ๑,๔๔๓,๗๕๐ บาท ให้แก่นางไพจิตรฯ และนายวินัยฯ เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๑ และได้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน ๑๗,๕๕๖,๐๐๐ บาท ให้เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๓

สำหรับเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ปรากฏจากการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน มีเนื้อที่ ๒ งาน ๒ ตารางวา ซึ่งแตกต่างจากการประมาณการของเจ้าหน้าที่เป็นจำนวนมาก มีสาเหตุมาจากความคลาดเคลื่อนในการระบุเนื้อที่ดินของเจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานคร ที่ได้นำข้อมูลประมาณการเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนของโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ ฉบับเดิมก่อนที่จะมีการรวมโฉนดทั้ง ๖ แปลงดังกล่าวมาระบุไว้ในบัญชีกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้น ซึ่งหากไม่มีการรวมโฉนดแล้ว จะมีที่ดินที่ถูกเวนคืนดังนี้

- ๑) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ ถูกเวนคืนประมาณ ๕๐ ตารางวา
- ๒) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๒ ถูกเวนคืนประมาณ ๕๐ ตารางวา
- ๓) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๓ ถูกเวนคืนประมาณ ๕๐ ตารางวา

๔) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๔ ถูกเวนคืนประมาณ ๕๐ ตารางวา

เมื่อเจ้าหน้าที่นำข้อมูลประมาณการเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ ก่อนที่มีการรวมโฉนดที่ดิน มาใช้ในการจัดทำบัญชีเช่นนี้ จึงทำให้ปรากฏในบัญชีดังกล่าวว่าที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ มีเนื้อที่ ๓ งาน ๙๐ ตารางวา ถูกเวนคืนเพียง ๕๐ ตารางวา โดยมีได้นำเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๒, ๑๙๕๒๓ และ ๑๙๕๒๔ มารวมด้วย แต่ตามข้อเท็จจริงที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๑๙๕๒๑ มีเนื้อที่ดินทั้งหมด ๓ งาน ๕๐ ตารางวา ซึ่งผู้แทนกรุงเทพมหานครชี้แจงว่า การระบุเนื้อที่ดินดังกล่าวในเอกสารคลาดเคลื่อนเนื่องจากความผิดพลาดในการจัดพิมพ์เอกสาร และมีเนื้อที่ดินถูกเวนคืนโดยประมาณ ๒๐๐ ตารางวา ดังนั้น จึงทำให้เนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ระบุในสัญญาามีเพียง ๕๐ ตารางวา และเมื่อมีการรังวัดแบ่งแยกจึงปรากฏเนื้อที่เพิ่มขึ้นจากประมาณการเดิมเป็นจำนวน ๑๕๒ ตารางวา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อเท็จจริงข้างต้นแล้ว เห็นสมควรกำหนดประเด็นการพิจารณาว่า กรุงเทพมหานครต้องจ่ายดอกเบี้ยของเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน หรือไม่ อย่างไร ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นว่า การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน การจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งดอกเบี้ยของเงินค่าทดแทนนั้น มาตรา ๑๐^๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้บัญญัติให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขายและกำหนดจำนวนเจ้าหน้าที่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นไปตามวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๑^๓ และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีหนังสือแสดง

^๒ มาตรา ๑๐ ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขาย และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

^๓ มาตรา ๑๑ ในกรณีที่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ตามมาตรา ๑๐ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

ในการทำสัญญาซื้อขาย หากปรากฏว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอหรือที่ทำการที่ดินกิ่งอำเภอ และฉบับที่ผู้มีสิทธิใน

สิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ และถือว่ามีสิทธิโอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นับแต่วันชำระเงินแต่ถ้าเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ล่าช้ากว่ากำหนดระยะเวลาข้างต้น ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ก็มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทประจำของธนาคารออมสินนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาการจ่ายค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตามมาตรา ๓๓^๔ ดังนั้น แม้ว่าการทำสัญญาระหว่างกรุงเทพมหานครกับนางไพจิตรและนายวินัยฯ จะเป็น "สัญญาการจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายรามคำแหง ตอนสะพานข้ามคลองลาดบัวขาว-บรรจบถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. ๒๕๓๗" ก็ตาม แต่เมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนทำสัญญาที่มีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิในที่ดินได้เฉพาะแต่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยนอกจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนดังกล่าวแล้วก็ไม่มีบทบัญญัติอื่นใดที่ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่เวนคืนมาเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนในลักษณะเช่นนี้อีก สัญญาที่ทำขึ้นนี้จึงย่อมมีผลเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างอื่นก็ตาม เพราะในเนื้อหาของสัญญาได้มีการกำหนดให้จ่ายเงินค่าทดแทนและโอนกรรมสิทธิในที่ดินไว้เช่นกัน

การที่กรุงเทพมหานครได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับนางไพจิตร และนายวินัยฯ ตั้งแต่วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ กรุงเทพมหานครจึงมีหน้าที่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่นางไพจิตร และนายวินัยฯ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ แม้ว่าสัญญาซื้อขายดังกล่าวจะระบุว่าเนื้อที่ที่ถูกเวนคืนเพียง ๕๐ ตารางวา ก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ถูกเวนคืนมีเนื้อที่ทั้งหมดเป็น ๒๐๒ ตารางวา กรุงเทพมหานครก็ยังมีหน้าที่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในเนื้อที่ ๒๐๒ ตารางวา ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ เช่นเดียวกัน ส่วนข้อกำหนดในสัญญา

ที่ดินยึดถือไว้ โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นับแต่วันชำระเงินตามวรรคหนึ่ง

เพื่อประโยชน์แก่การทำทะเบียนให้ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายยึดถือไว้และทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้อง โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นจะนำไปมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตนเอง หรือจะส่งไปโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้

^๔ มาตรา ๓๓ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง หรือจ่ายเงินค่าทดแทนล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๒๘ วรรคหนึ่งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทน ได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาการจ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทน

ที่กำหนดให้ผู้รับเงินค่าทดแทนมีหน้าที่ต้องนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ส่วนที่ถูกเวนคืนต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในเจ็ดวันนับแต่วันลงนามในสัญญาและ หากผู้รับเงินค่าทดแทนไม่ดำเนินการให้มีการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินภายใน กำหนดเวลาตามสัญญา กรุงเทพมหานครจะไม่จ่ายเงินค่าทดแทนและมีสิทธิเรียกเงินค่าทดแทนที่ จ่ายไปแล้วคืนทั้งหมดนั้นเป็นข้อกำหนดที่ขัดกับมาตรา ๑๑^๔ วรรคหนึ่งและวรรคสอง โดยแจ้งชัด สำหรับเงินค่าทดแทนที่จ่ายไปแล้วนั้น หากเป็นการจ่ายไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย ตรงตามเนื้อที่ และราคาค่าทดแทนที่มีการกำหนดไว้ กรุงเทพมหานครย่อมเรียกคืนไม่ได้ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ ตาม ดังนั้น เมื่อกรุงเทพมหานครจ่ายเงินค่าทดแทนของที่ดิน ๕๐ ตารางวา ในงวดแรกเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๐ ซึ่งอยู่ภายในกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ แต่ จ่ายเงินค่าทดแทนของที่ดิน ๕๐ ตารางวา ในงวดที่ ๒ เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๑ และจ่ายเงินค่า ทดแทนของที่ดินที่เพิ่มขึ้นอีก ๑๕๒ ตารางวา เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ซึ่งพ้นกำหนดหนึ่ง ร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๐ กรุงเทพมหานครจึงต้องจ่ายดอกเบี้ยของเงินค่า ทดแทนของที่ดิน ๕๐ ตารางวา ที่จ่ายในงวดที่ ๒ และดอกเบี้ยของเงินค่าทดแทนของเนื้อที่ดินที่ เพิ่มขึ้น ตั้งแต่วันพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนั้นด้วย โดยคำนวณถึงวันจ่ายเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ลงชื่อ พรทิพย์ จาละ

(นางสาวพรทิพย์ จาละ)

รองเลขาธิการฯ

รักษาราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สิงหาคม ๒๕๔๖

^๔ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓, ข้างต้น