



3/401
สวค.
วันที่ 2/3 ก.ย. 2552
เวลา 9.00 น.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ที่ ๗๑๑๗
๒๓ ก.ย. ๒๕๕๒ ๘.๔๒

ที่ กค 0315/ 16119

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

๒/ กันยายน 2552

เรื่อง การขอแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือของคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา จำนวน 70 ชุด
และคุณหญิงสุกานา อัดตะนันท์
ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2548
2. สำเนาคำสั่งกระทรวงการคลัง จำนวน 70 ชุด
ที่ 32/2549 สั่ง ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2549
3. สำเนาฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์ จำนวน 70 ชุด
และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีไชที่ดิน
ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์
ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ พ.ศ. 2550
4. สำเนาคำสั่งกระทรวงการคลัง จำนวน 70 ชุด
ที่ 447/2550 สั่ง ณ วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2550
5. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการฯ จำนวน 70 ชุด
เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2550
6. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการฯ จำนวน 70 ชุด
เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2550
7. สำเนาหนังสือของคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา จำนวน 70 ชุด
และคุณหญิงสุกานา อัดตะนันท์
ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2551
8. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 12196 เลขที่ดิน 4744 จำนวน 70 ชุด
ตำบลสีกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ)
กรุงเทพมหานคร
9. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการฯ จำนวน 70 ชุด
เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2551

10. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0315/10606

จำนวน 70 ชุด

ลงวันที่ 18 กันยายน 2551

11. สำเนาหนังสือคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา

จำนวน 70 ชุด

และคุณหญิงศุภกานา อัดตะนันท์

ลงวันที่ 22 กันยายน 2551

1. เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการ

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุจะกระทำได้แต่โดยการขาย การแลกเปลี่ยน การให้ หรือการโอนคืนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทลาย และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. 2550

2. ข้อเท็จจริง

2.1 คุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา และคุณหญิงศุภกานา อัดตะนันท์ ได้มีหนังสือลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2548 แจ้งความประสงค์ขอนำที่ดินจำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 175 เนื้อที่ 2 - 0 - 0 ไร่ โฉนดเลขที่ 176 เนื้อที่ 2 - 2 - 60 ไร่ แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 6616 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ 57 - 2 - 40 ไร่ รวม 3 แปลง แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุ จำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 492 เนื้อที่ 1 - 2 - 45 ไร่ โฉนดเลขที่ 2939 เนื้อที่ 0 - 1 - 72 ไร่ โฉนดเลขที่ 6158 เนื้อที่ 0 - 0 - 17 ไร่ แขวงคูสิต เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 เนื้อที่ 0 - 3 - 08 ไร่ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทั้ง 4 แปลงดังกล่าว (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2.2 กระทรวงการคลังได้มีคำสั่ง ที่ 32/2549 สั่ง ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2549 แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง (ฉบับที่ 15) พ.ศ. 2542 ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ต่อมาได้กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. 2550 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2550 โดยยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2537) ฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) กระทรวงการคลังจึงได้มีคำสั่ง ที่ 447/2550 สั่ง ณ วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2550 แต่งตั้งคณะกรรมการฯ ตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2550 แทนคณะกรรมการชุดเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

2.3 คณะกรรมการฯ ตามข้อ 2.2 ได้มีการประชุมพิจารณาในเรื่องนี้รวม 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2550 และวันที่ 12 ธันวาคม 2550 ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้รับรองรายงานการประชุมแล้วมีมติ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ 6) ดังนี้

2.3.1 ที่ราชพัสดุทั้ง 4 แปลงดังกล่าว จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

2.3.2 ที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยนโฉนดเลขที่ 175, 176 แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร และที่ดินโฉนดเลขที่ 6616 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 5 และข้อ 7 (2) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. 2550 พร้อมทั้งแนวทางการแก้ไขปัญหานี้โดยให้ผู้ร้องเสนอข้อซื้อที่ราชพัสดุดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ร้องแจ้งความประสงค์ขอซื้อที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์นำเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมาย พ.ศ. 2550 และระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ร้องไม่ประสงค์จะซื้อให้มีความเห็นของคณะกรรมการฯ เสนอกระทรวงการคลังต่อไป

2.4. กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมดังกล่าวแล้ว ผู้ร้องได้มีหนังสือลงวันที่ 26 สิงหาคม 2551 เสนอที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ตำบลสีกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 6 - 0 - 07 ไร่ ขอแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุโฉนดเลขที่ 492, 2939, แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทั้ง 3 แปลง แทนข้อเสนอดเดิม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 และ 8)

2.5 กรมธนารักษ์ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ที่เสนอขอแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุตามข้อ 2 แล้ว เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับกระทรวงการคลัง (คนละครึ่ง) โดยในส่วนของกระทรวงการคลังได้มาโดยการยึดทรัพย์นางสาวสุภาพร และนายดวงสิทธิ์ จารุเสถียร ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ติดถนนแจ้งวัฒนะ ปัจจุบันผู้ร้องได้ให้บริวารใช้ประโยชน์เป็นอู่ซ่อมรถ มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน 5 รายการ และมีราคาที่คาดว่าจะป็นราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบัน ตารางวาละ 100,000 บาท คิดเป็นมูลค่าในส่วนที่นำมาแลกเปลี่ยน 120,350,000 บาท และที่ราชพัสดุที่ขอแลกเปลี่ยนทั้ง 3 แปลง มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 122,000,744 บาท

2.6 คณะกรรมการฯ ตามข้อ 2.2 ได้ประชุมพิจารณาตามข้อเสนอมใหม่ของผู้ร้อง ตามข้อ 2.4 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2551 ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้รับรองรายงานการประชุมและมีความเห็นสรุปได้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 9) ดังนี้

2.6.1 ที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยนมีคุณลักษณะเบื้องต้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2550

2.6.2 ที่ดินในส่วนของผู้ร้อง มีมูลค่าประมาณ 120,350,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ส่วนที่ราชพัสดุทั้ง 3 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน มีมูลค่ารวมประมาณ 122,000,744 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านเจ็ดร้อยสี่สิบบาทถ้วน) เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าแล้วที่ราชพัสดุจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่ดินของผู้ร้อง ประมาณ 1,650,744 บาท (หนึ่งล้านหกแสนห้าหมื่นเจ็ดร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

ซึ่งตามกฎหมายในกรณีที่ทรัพย์สินแลกเปลี่ยนกันมีมูลค่าแตกต่างกันเพียงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทั้งหมดแล้ว ให้อีกฝ่ายหนึ่งสามารถชำระเงินเพิ่มในส่วนที่ต่างกันเป็นการชดเชยให้กับอีกฝ่ายหนึ่งได้

2.6.3 ที่ราชพัสดุที่ผู้ร้องขอแลกเปลี่ยนดังกล่าว ทางราชการได้มาจากการยึดทรัพย์ของ บิดา - มารดาของผู้ร้อง และการขอแลกเปลี่ยนก็เป็นการเฉพาะเจาะจง เนื่องจากเป็นที่ที่บิดา - มารดา และผู้ร้อง รวมทั้งทายาทคนอื่นได้อยู่อาศัยมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีความผูกพันกับที่ดินและต้องการรักษาเป็นทรัพย์สินของตนต่อไป ประกอบกับที่ดินที่นำมาแลกเปลี่ยนก็เป็นประโยชน์กับทางราชการ จากเหตุผลดังกล่าว การแลกเปลี่ยนในกรณีนี้จึงไม่เหมาะสมที่จะกระทำโดยวิธีประมูลตามข้อ 6 (3) แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2550

จึงมีมติเห็นสมควร โอนกรรมสิทธิ์แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 492 , 2939 แขวงคูสิต เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตามเนื้อที่ที่ระบุในแต่ละโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทั้ง 3 แปลง รวม 7 รายการ กับที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ในส่วนของผู้ร้อง เนื้อที่ 3 - 0 - 3.5 ไร่ ดาบลีสกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร โดยผู้ร้องจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุทั้ง 3 แปลงดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ในส่วนของผู้ร้องในการแลกเปลี่ยน ตลอดจนอากรแสตมป์ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดแต่เพียงฝ่ายเดียว รวมทั้งผู้ร้องจะต้องดำเนินการให้บริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ให้เรียบร้อยก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์แลกเปลี่ยน

2.7 กรมธนารักษ์ได้มีหนังสือ ที่ กค 0315/10606 ลงวันที่ 18 กันยายน 2551 ขอทราบความเห็นจากผู้ร้องว่ามีเหตุขัดข้องประการใดหรือไม่เกี่ยวกับการดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการฯ ในข้อ 2.6 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 10) ซึ่งผู้ร้องมีหนังสือลงวันที่ 22 กันยายน 2551 แจ้งว่า ไม่ขัดข้องที่จะดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการฯ ที่ได้รับแจ้ง ส่วนเรื่องการรื้อถอนจะพยายามให้เร็วที่สุด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11)

3. ประเด็นของปัญหาที่ต้องการให้คณะกรรมการพิจารณา

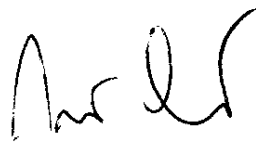
อนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 492, 2939 แขวงคูสิต เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตามเนื้อที่ที่ระบุในโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุทั้ง 3 แปลงดังกล่าว จำนวน 7 รายการ ให้กับคุณหญิงอรพรรณ ศศิประภา และคุณหญิงศุภณภา อัคระนันท์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ดาบลีสกัน อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) ในส่วนของผู้ร้อง

4. ข้อเสนอที่จะให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินราชพัสดุ โฉนดเลขที่ 492, 2939 และ 11370 ที่ได้มาจากการยึดทรัพย์จอมพลประภาส จารุเสถียร และมีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2523 ให้ทายาทของผู้ถูกยึดทรัพย์ดูแลใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัย จึงมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทางราชการและการพัฒนาที่ดินในอนาคต ส่วนที่ดินของเอกชนที่จะนำมาแลกเปลี่ยนสภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดินมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในราชการหรือพัฒนาได้ในอนาคต จึงมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการฯ ที่ให้โอนกรรมสิทธิ์แลกเปลี่ยนที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 492, 2939 แขวงคูสิต เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ 11370 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตามเนื้อที่ที่ระบุในแต่ละโฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทั้ง 3 แปลง รวม 7 รายการ กับที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ในส่วนของผู้ร้อง เนื้อที่ 3 - 0 - 3.5 ไร่ ดาบสสี่กั๊ก อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร โดยผู้ร้องจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุทั้ง 3 แปลงดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ในส่วนของผู้ร้องในการแลกเปลี่ยน ตลอดจนอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดแต่เพียงฝ่ายเดียว รวมทั้งผู้ร้องจะต้องดำเนินการให้บริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของบริวารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 12196 ให้เรียบร้อยก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์แลกเปลี่ยน ประกอบกับผู้ร้องไม่ขัดข้องที่จะดำเนินการตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการฯ กำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องนี้เป็นไปตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2550 จึงเห็นควรนำเรื่องนี้เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

โทร. 0 2298 6446

โทรสาร 0 2618 3103