

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติรับรองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลไว้ อันเป็นการคุ้มครองและให้หลักประกันสิทธิในทรัพย์สินของปวงชนชาวไทยไว้เช่นเดียวกับนานาประเทศ ซึ่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

มาตรา 37 บัญญัติว่า บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

ระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนที่มีได้ใช้ประโยชน์ หรือที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดเชยไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยระบุเจาะจงอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามความจำเป็น มิให้ถือว่าเป็นการขัดต่อมาตรา 26 วรรคสอง

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้กำหนดหลักการใช้อำนาจอรัฐในการเวนคืนทรัพย์สินของประชาชน โดยมีหลักการสำคัญในการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลที่รัฐต้องเคารพสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน การที่รัฐเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะอันส่งผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนนั้น รัฐก็ต้องเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างเป็นธรรมภายในระยะเวลาอันสมควรด้วย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 40 บัญญัติหลักเกณฑ์ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนนั้นว่า

มาตรา 40 เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืน
- (2) เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
- (3) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8
- (4) ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน
- (5) บุคคลผู้เสียหายในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา 1349 หรือมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (6) เจ้าของหรือบุคคลใดซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น

จากบทบัญญัติดังกล่าว เห็นได้ว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 บัญญัติหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้ในทำนองเดียวกันกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ทั้งยังกำหนดรายละเอียดด้วยว่าในกรณีที่รัฐต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีต้นไม้ยืนต้นขึ้นอยู่บนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น รัฐต้องชดใช้เงินค่าทดแทนให้แก่บุคคลผู้ที่เป็นเจ้าของต้นไม้ยืนต้น

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 20 บัญญัติหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดิน ที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินทดแทนตามมาตรา 40 (1) นั้นว่า

การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และ วัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8

(2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง

จากการบังคับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เกิดปัญหาว่า มาตรา 20 มีเพียงหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืนเพียงเท่านั้น แต่ในกรณี ที่มีต้นไม้ยืนต้นขึ้นอยู่บนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น ยังมีได้มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ที่ใช้ใน การกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นไว้โดยเฉพาะและชัดเจน เพื่อใช้ในการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินที่ถูกเวนคืน ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทน ที่ไม่เป็นธรรมให้แก่ผู้เป็นเจ้าของต้นไม้ ซึ่งในปัจจุบันต้นไม้ยืนต้นนั้นมีมากมายหลายชนิด มีทั้งต้นไม้ยืนต้นซึ่งเป็นเพียงต้นไม้เพื่อให้ร่มเงา และต้นไม้ยืนต้นซึ่งเป็นต้นไม้ที่สามารถให้ผลผลิต แก่เจ้าของต้นไม้ยืนต้นได้ และผลผลิตที่เกิดจากต้นไม้ยืนต้นนั้นสามารถสร้างรายได้ให้แก่ ผู้เป็นเจ้าของต้นไม้ยืนต้นนั้นได้ ซึ่งการกำหนดราคาค่าทดแทนของต้นไม้ยืนต้นในปัจจุบันของ หน่วยงานต่าง ๆ ที่ใช้ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เกิดปัญหาว่าในการพิจารณาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นให้แก่ผู้ที่ถูกเวนคืน ที่มีสิทธิได้รับ เงินค่าทดแทนตามกฎหมายเป็นจำนวนที่แตกต่างกันออกไปตามแต่ที่หน่วยงานนั้นๆ จะได้พิจารณา กำหนดให้ ไม่เป็นการกำหนดราคาค่าทดแทนที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยแต่ละหน่วยงาน อาจจะมีการพิจารณาองค์ประกอบที่ใช้ในการกำหนดค่าทดแทนแตกต่างกันออกไป ทำให้การกำหนด

ค่าทดแทนให้แก่ผู้ที่ถูกเวนคืน ไม่ครบถ้วนตามความเสียหายที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับผลกระทบจากการใช้อำนาจเวนคืนของหน่วยงานนั้น ๆ ตามสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน

เพื่อให้การกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นมีความเหมาะสมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น จึงเห็นควรทำการศึกษาเพื่อประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงทฤษฎีเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ ความเป็นมาและแนวคิดการเวนคืน และการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2. เพื่อศึกษาถึงแนวคิด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของ สาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศอังกฤษ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี สหรัฐอเมริกา และเครือรัฐออสเตรเลีย

3. เพื่อศึกษาปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนต้นไม่ยี่นต้น

4. เพื่อศึกษาถึงวิธีการและแนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ กรณีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนต้นไม่ยี่นต้น ของหน่วยงานที่ใช้อำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

5. เพื่อเสนอแนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมเป็นธรรมในการแก้ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม่ยี่นต้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

การเวนคืนนั้นจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยการจ่ายค่าทดแทนเพื่อการเยียวยาที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืนนั้น ย่อมเป็นการเยียวยาและบรรเทาความเสียหาย ที่รัฐก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของประชาชน

แต่เดิมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีต้นไม่ยี่นต้นขึ้นอยู่กับที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น เป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งตาม พระราชบัญญัติดังกล่าวในมาตรา 18 (4) ได้กำหนดเกี่ยวผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไว้ว่า

ให้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความในมาตรา 6

ต่อมา เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 4 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ไม่ยืนต้น หรือทรัพย์อย่างอื่นอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น ดังนี้ การกำหนดเงินทดแทนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ย่อมหมายความรวมถึง การกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้นด้วยเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยละเอียดแล้วกลับพบว่า ตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับกรณีการเวนคืนเฉพาะที่ดิน หรือกรณีเวนคืนที่ดินและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ อื่น ๆ ติดอยู่กับที่ดิน แต่ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับกรณีการเวนคืนที่ดินที่มีต้นไม้ยืนต้นปลูกหรือติดอยู่กับที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้นด้วย แต่ตามมาตรา 40 (3) แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว กลับกำหนดให้รัฐจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทน กรณีดังกล่าวจึงทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น มีหลักเกณฑ์และวิธีการจ่ายเงินค่าทดแทนกรณีดังกล่าวด้วยวิธีใด และใช้หลักเกณฑ์ใดในการพิจารณาต้นไม้ยืนต้นแต่ละประเภท

ทำให้เห็นได้ว่าตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ในเรื่องเกี่ยวกับการจ่ายเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นซึ่งขึ้นอยู่บนที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น กฎหมายทั้งสองฉบับยังคงมีบทบัญญัติที่กำหนดให้เจ้าของต้นไม้ยืนต้นเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทน ใช้ข้อความและมีหลักเกณฑ์ในวิธีการเดียวกัน แต่เมื่อพิจารณาถึงเนื้อหาโดยละเอียดแล้ว พบว่ากฎหมายทั้งสองฉบับกลับไม่ได้แก้ไขปัญหาคำหนดหลักเกณฑ์ที่จะใช้ในการกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นซึ่งขึ้นอยู่ในที่ดินที่ถูกเวนคืน

สร้างปัญหาให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนที่อาจจะไม่ได้รับเงินค่าทดแทนเกี่ยวกับต้นไม้ยืนต้นที่ถูกเวนคืน หรือได้รับค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นที่ถูกเวนคืนที่แตกต่างกันออกไป เป็นการสร้างภาระให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องหรืออุทธรณ์เงินค่าทดแทนด้วยตนเอง ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก และก่อความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนโดยไม่จำเป็น เนื่องจากหลักเกณฑ์และแนวทางที่หน่วยงานของรัฐนำมาใช้ในการกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นยังไม่มี ความชัดเจนและมีความแตกต่างกัน

หากมีการแก้ไขพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ กรณีการจ่ายเงินค่าทดแทนต้นไม่ยี่นต้น ให้มีความชัดเจน ย่อมจะทำให้ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมเป็นธรรม ทั้งยังเป็นแนวทางปฏิบัติให้แก่หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในการกำหนดหลักเกณฑ์กำหนดเงินค่าทดแทนกรณีดังกล่าวให้เป็นไปอย่างถูกต้อง แม่นยำ เป็นมาตรฐานอย่างเดียวกัน อันจะส่งผลดีต่อการบังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

#### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษากรณีการพิจารณาเงินกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม่ยี่นต้นตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

#### 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

วิธีการศึกษาแบบวิจัยเอกสาร โดยการศึกษาค้นคว้าจากบทบัญญัติกฎหมาย ตำรากฎหมาย วิทยานิพนธ์ หนังสือบทความทางวิชาการของผู้ทรงคุณวุฒิ แนวทางปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนคำวินิจฉัย คำพิพากษาฎีกา และคำพิพากษาศาลปกครองที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และศึกษาบทบัญญัติกฎหมาย ตำรากฎหมาย หนังสือบทความทางวิชาการต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศอังกฤษ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี สหรัฐอเมริกา และเครือรัฐออสเตรเลีย

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงทฤษฎีเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ ความเป็นมาและแนวคิดการเวนคืนและการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2. ทำให้ทราบถึงแนวคิด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศอังกฤษ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี สหรัฐอเมริกา และเครือรัฐออสเตรเลีย

3. ทำให้ทราบถึงปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนต้นไม่ขึ้นต้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และปัญหาในทางปฏิบัติของหน่วยงานต่างๆ

4. ทำให้ทราบถึงวิธีการและแนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ กรณีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนต้นไม่ขึ้นต้น ของหน่วยงานที่ใช้อำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

5. ทำให้ทราบถึงปัญหาเรื่องความเสมอภาคและความชอบธรรมในการกำหนดเงินค่าทดแทนต้น ไม่ขึ้นต้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 พร้อมแนวทางแก้ไข