

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1. การปรับใช้ “หลักประโยชน์สาธารณะ” และ “หลักกรรมสิทธิ์” ในการวินิจฉัยคดีของศาลปกครอง

5.1.1 การกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืน ตามมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

จากการวิเคราะห์ข้อมูล โดยศึกษาจากคำพิพากษาของศาลปกครองในคดีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าทดแทน คำวินิจฉัยส่วนใหญ่ จะคำนึงถึง “หลักกรรมสิทธิ์” ในประเด็นที่เกี่ยวกับการกำหนดรายละเอียดในการกำหนดค่าทดแทน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอน วิธีการในการดำเนินการเวนคืน การกำหนดราคาค่าทดแทนของที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายในมาตรา 21 แต่ “หลักประโยชน์สาธารณะ” ศาลจะเป็นเพียงกรอบในการพิจารณาอย่างกว้าง ๆ ที่จะไม่ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐก้าวล่วงออกไป และใช้พิจารณาชั่งน้ำหนักตามหลักความได้สัดส่วนเพื่อให้การดำเนินการใช้อำนาจของรัฐ เช่นการเวนคืนทั้งโครงการ เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ และการดำเนินการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กำหนด โดยใช้มาตรการที่มีความจำเป็นที่ไม่อาจหามาตรการอื่นได้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ รวมถึงประสานความสัมพันธ์ระหว่างผลเสียกับประโยชน์ที่ได้รับให้อยู่ในสัดส่วนที่สมดุลกัน

ในการพิจารณาคำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนนั้น นอกจากค่าทดแทนที่ศาลจะพิจารณาให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย แล้ว ศาลยังพิจารณาให้ค่าเสียหายในรูปแบบที่แตกต่างจากที่กฎหมายกำหนด เช่น ค่าเสียหายทางด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เพื่อให้การจ่ายเงินค่าทดแทนเป็น “ค่าทดแทนที่เป็นธรรม” แต่อยู่ภายใต้กรอบอำนาจที่สามารถจะกระทำได้

ข้อสังเกต การเวนคืนที่ดินนั้น ถึงแม้ว่าประชาชนจะไม่ยอมให้รัฐเวนคืนที่ดิน แต่รัฐก็ยังสามารถออกกฎหมายตราพระราชบัญญัติเวนคืนเพื่อทำการเวนคืนที่ดินที่ต้องการนั้นได้ กรอบในการพิจารณาการเวนคืนที่ดินก็จะ เป็นเพียงว่า การเวนคืนที่ดินนั้นจะต้องเพื่อการจำเป็น และกระทบต่อประชาชนน้อยที่สุด ซึ่งมุ่งคุ้มครองประโยชน์ของสาธารณะ แต่การกำหนดค่าทดแทนวิธีการในการเวนคืน ก็ยังคงต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้และมุ่งประเด็นที่จะคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในส่วนที่ผู้ถูกเวนคืนควรได้รับเท่านั้น

5.1.2 การร้องขอให้รัฐดำเนินการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือตามมาตรา 20 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

ตามบทบัญญัติของมาตรา 20 โดยตัวบทกฎหมาย และเจตนารมณ์ของกฎหมาย จะเห็นว่าให้ความสำคัญกับการคุ้มครอง “หลักกรรมสิทธิ์” มากกว่า การให้ความคุ้มครอง “ประโยชน์สาธารณะ” หากที่ดินที่ถูกเวนคืนเหลืออยู่นั้นน้อยกว่า 25 ตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่า 5 วา ๑ รัฐจะต้องซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ถึงแม้ว่าการดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือนั้นจะให้รัฐเสียประโยชน์ เสียค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น แต่บุคคลผู้ได้รับประโยชน์จะเป็นผู้ถูกเวนคืนที่ดิน เนื่องจากสภาพของที่ดินไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ โดยหลักการดังกล่าวกฎหมาย “ให้สิทธิ” แก่เจ้าของที่ดินที่จะตัดสินใจร้องขอให้รัฐดำเนินการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือนั้น

จากการศึกษาคำพิพากษา แม้ว่าที่ดินส่วนที่เหลือจะมากกว่าที่กฎหมายกำหนด แต่หากว่าที่ดินนั้นไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถูกเวนคืนหรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้และไม่ได้รับค่าทดแทน เท่ากับผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้ได้รับความเป็นธรรม ศาลได้มีคำวินิจฉัยให้ รัฐจะต้องเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ก็เสมือนว่า ศาลคำนึงถึงหลักกรรมสิทธิ์มากกว่าประโยชน์สาธารณะ

ข้อสังเกต การที่ศาลกำหนดว่าหากที่ดินไม่เป็นประโยชน์หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ รัฐต้องเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือนั้น ถือว่าศาลปกครอง ได้ “ให้สิทธิ” แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน นอกเหนือไปจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 บัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ แต่การกำหนดว่าที่ดินนั้นเป็นประโยชน์หรือไม่นั้น ไม่ได้มีการกำหนดไว้ ดังนั้นต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ในการกำหนดกฎเกณฑ์ใด ๆ เกี่ยวกับการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ เท่ากับเจ้าหน้าที่เวนคืน มีอำนาจดุลพินิจในการที่จะเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการใช้ดุลพินิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (Abuse of Power) จึงควรมีการตรวจสอบการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่โดยผู้บังคับบัญชาที่เหนือกว่าอีกชั้นหนึ่งขึ้นไปด้วย

5.1.3 การเรียกคืนที่ดินตามมาตรา 42 วรรคสาม ในกฎหมายรัฐธรรมนูญ

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 และพระราชบัญญัติการว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ในบทบัญญัติของกฎหมาย จะเห็นว่ามุ่งคุ้มครองประโยชน์ของปัจเจกชนในเรื่องกรรมสิทธิ์มาก เพราะบทบัญญัติของกฎหมายได้กำหนด “ให้สิทธิ” ในการเรียกคืนที่ดินโดยให้รัฐต้องกำหนดวัตถุประสงค์และระยะเวลาในการเวนคืน โดย รัฐต้องคืนที่ดินให้กับผู้ถูกเวนคืน หากรัฐไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตามวัตถุประสงค์ หรือไม่ได้ใช้ทรัพย์สินที่เวนคืนนั้นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ หรือไม่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด

และในการกำหนดสิทธิเรียกคืนทรัพย์สินนั้น ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 และพระราชบัญญัติการว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ที่กำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนใช้สิทธิเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นให้เป็นไปตามกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติไว้ แต่ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติถึงขั้นตอนและเงื่อนไขในการดำเนินการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน

ถึงแม้ว่าตามบทบัญญัติในมาตรา 42 ของรัฐธรรมนูญ จะมีเจตนารมณ์ในการที่จะคุ้มครองสิทธิของเอกชน หรือ “หลักกรรมสิทธิ์” มากกว่าที่จะมุ่งคุ้มครอง “หลักประโยชน์สาธารณะ” แต่ข้อเท็จจริง ที่เกิดขึ้นในการเรียกคืนที่ดินที่ผ่านมาเจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาทจะต้องดำเนินการฟ้องต่อศาล ซึ่งทำให้เป็นภาระและมีขั้นตอนยุ่งยากกว่าจะได้รับความคุ้มครอง โดยในกระบวนการพิจารณาคดีของศาลนั้น จะต้องใช้เวลานานในการพิสูจน์ว่า รัฐไม่ได้ใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ หรือมิได้ใช้ภายในกำหนดระยะเวลา ซึ่งเป็นการสูญเสียทั้งค่าใช้จ่ายและระยะเวลาดำเนินคดีฟ้องร้องไปโดยไม่สมควร ก่อให้เกิดต้นทุนในระบบเศรษฐกิจโดยไม่จำเป็น และเกิดการสูญเสียต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศชาติ

ซึ่งจากการศึกษาคำพิพากษาของศาล จะพบว่า ศาลจะเรียกได้สวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมจากหน่วยงานที่ทำหน้าที่เวนคืนก่อนว่ามีโครงการที่จะทำประโยชน์กับที่ดินนั้นอยู่หรือไม่ จะยังไม่ได้พิจารณาสิ่งอื่นที่ดินให้กับผู้ถูกเวนคืนในทันที หากได้ข้อเท็จจริงว่า ยังมีโครงการที่จะทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ ถึงแม้จะไม่อยู่ภายในกำหนดเวลา หรือยังไม่มีในขณะนั้น ก็ยังคงการเวนคืนนั้นไว้ก่อน ไม่คืนที่ดินให้กับผู้เวนคืนแต่อย่างใด แต่หากปรากฏว่าไม่มีโครงการหรือการดำเนินการใด ก็จะพิจารณาคืนที่ดินให้กับผู้ถูกเวนคืนต่อไป ก็เสมือนว่า ศาลคำนึงถึง “หลักประโยชน์สาธารณะ” มากกว่าการให้การคุ้มครองสิทธิของเอกชนในเรื่อง “หลักกรรมสิทธิ์”

5.2. ความสัมพันธ์ระหว่าง “หลักประโยชน์สาธารณะ” และ “หลักกรรมสิทธิ์”

จากการวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของหลักกรรมสิทธิ์และการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะไม่ว่าจะเป็นในเรื่องการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินตามมาตรา 21 การร้องขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลือตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 รวมถึงการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามมาตรา 42 แห่งรัฐธรรมนูญ จะเห็นว่าหลักกรรมสิทธิ์ และหลักการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะมีความเกี่ยวข้องกันไม่สามารถแยกขาดออกจากกัน การใช้หลักใดหลักหนึ่งในการพิจารณาข้อมมีผลกระทบไม่กับฝ่ายรัฐฝ่ายหนึ่ง หรือประชาชนผู้ถูกเวนคืน

5.3 ข้อเสนอแนะ

ควรเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 โดยมีเนื้อหาในประเด็นดังนี้

1. การกำหนดราคาค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ถือว่าเป็นผู้ที่มีบทบาทในการกำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืน ปัญหาการฟ้องคดีเนื่องจากผู้ถูกเวนคืนเกิดความไม่พอใจในการกำหนดราคาค่าทดแทน เห็นควรเสนอให้มีการจัดตั้งในรูปแบบของคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นเพื่อเป็นหน่วยงานที่แก้ไขปัญหาให้ได้ข้อยุติ ซึ่งคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ควรจะเป็นนักวิชาการในมหาวิทยาลัยของรัฐในสาขาที่เกี่ยวข้อง หรือสถาบันประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐหรือเอกชน หรือองค์กรผู้มีวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

โดยเสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติให้มีเนื้อความ ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 25530 ดังนี้

มาตรา 9 เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 ใช้บังคับแล้วให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจ เพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน ให้เสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลองชลประทานหรือกิจการที่คล้ายคลึงกันต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่ที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วน หรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาราชการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา 18 ภายหลังจากที่ได้รับฟังความเห็นของคณะกรรมการที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประกอบแล้ว

คณะกรรมการที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์คณะหนึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการอย่างน้อยสามคนแต่ไม่เกินห้าคน ที่เป็นนักวิชาการในมหาวิทยาลัยของรัฐในสาขาที่เกี่ยวข้อง หรือสถาบันประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐหรือเอกชน หรือองค์กรผู้มีวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 ผ่านเขตท้องที่ใดให้มีผู้แทนของสภาท้องถิ่นนั้นแห่งละหนึ่งคนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามวรรคสองด้วยในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินค่าทดแทนให้คณะกรรมการกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา 18 มาตรา 21 มาตรา 22 และมาตรา 24 และดำเนินการให้แล้วเสร็จและประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา 7 ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง

ในกรณีที่มิเหตุจำเป็น ทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน

มาตรา 23 ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 15 โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ภายในสามสิบวันนับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ประกอบด้วย ผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา 18 ภายหลังจากที่ได้รับฟังความเห็นของคณะกรรมการที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประกอบแล้ว

คณะกรรมการที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์คณะหนึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการอย่างน้อยสามคนแต่ไม่เกินห้าคน ที่ป็นนักวิชาการในมหาวิทยาลัยของรัฐในสาขาที่เกี่ยวข้อง หรือสถาบันประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐหรือเอกชน หรือองค์กรผู้มีวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าตอบแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และให้นำมาตรา 9 วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา 10 มาตรา 18 มาตรา 22 และมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

2.การร้องขอให้รัฐดำเนินการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ ตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

ควรกำหนดให้อำนาจเจ้าหน้าที่มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะดำเนินการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นมีสภาพและขนาดไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ได้

อีกต่อไปหรือไม่ แต่ทั้งนี้ต้องมีการกำหนดขอบเขต อำนาจในการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไว้ด้วย

โดยเสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติให้มีเนื้อความ ดังนี้

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 20 ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วนถ้าเนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่ายี่สิบห้าตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย เว้นแต่เจ้าหน้าที่เห็นว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวมีสภาพและขนาดไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ต่อไป หากเจ้าของที่ดินยินยอม ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินดังกล่าวได้

ในกรณีที่ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่แปลงใดมีสภาพและขนาด ที่เจ้าของเดิมยังอาจใช้ประโยชน์ได้ต่อไป หรือที่ดินส่วนที่เหลืออยู่แปลงใดมีด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่า 5 วา แต่มีเนื้อที่คงเหลือมากกว่า 200 ตารางวา เจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือนั้นก็ได้

ทั้งนี้ เจ้าของมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ภายในหกสิบวัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่มีการจัดซื้อที่ดินให้นำมาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 33 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

3. การเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามบทบัญญัติมาตรา 42 ของรัฐธรรมนูญ

ควรมีการปรับแก้ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 โดยมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้กับเจ้าของเดิมหรือทายาท ดังนี้

1. กำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้หน่วยงานรัฐจะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และเห็นควรนำคำพิพากษาของศาลปกครองที่ได้วินิจฉัยตีความเจตนารมณ์ของกฎหมายไว้ว่า ระยะเวลาดังกล่าวหมายถึงระยะเวลาที่หน่วยงานยังอาจใช้ประโยชน์ในที่ดินตามแผนงานและโครงการ และหมายความรวมไปถึง ระยะเวลาที่หน่วยงานรัฐจะดำเนินการตามแผนงานและโครงการหลังจากถูกฟ้องคดีแล้วด้วย แต่แผนงานและโครงการนั้นต้องมีอยู่ก่อนการฟ้องคดีของผู้ถูกเวนคืน

2. ระยะเวลาในการใช้สิทธิเรียกคืน กำหนดระยะเวลาแน่นอนในการใช้สิทธิเรียกคืน อสังหาริมทรัพย์เห็นควรเสนอให้เป็นระยะเวลาสิบปี ซึ่งเป็นระยะเวลาอย่างยาวในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ทั้งนี้ จะต้องมียกเว้นให้ชัดเจนด้วยว่าระยะเวลาดังกล่าวนับแต่วันใด

3. ให้มีบทบัญญัติให้ชัดเจนว่าผู้ถูกเวนคืนที่จะใช้สิทธิเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น จะหมายความว่าผู้ถูกเวนคืนที่ดินถูกบังคับเวนคืนหรือรวมถึงผู้ถูกเวนคืนทั้งหมด ซึ่ง ศาลปกครองได้พิพากษาว่า “ผู้ถูกบังคับเวนคืน” สามารถใช้สิทธิเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ คือ ผู้ถูกบังคับเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ รวมถึงผู้ที่ทำสัญญาซื้อขายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ