

ปัญหาหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562¹

นิชา มั่นหมาย²

จากการศึกษาปัญหาหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาขอบเขตของการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ปัญหาการพิจารณาว่าที่ดินส่วนใดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่หลีกเลี่ยงการดำเนินการเวนคืนซึ่งมีราคาสูงขึ้น ปัญหาที่ดินที่ใช้ตามวัตถุประสงค์แล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นเจ้าของเดิมไม่มีสิทธิขอคืน ปัญหาการคืนเงินค่าทดแทน พร้อมดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงิน และปัญหาคณะกรรมการพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ แม้จะมีการแก้ไขบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่บังคับใช้มาเป็นระยะเวลายาวนานแล้วก็ตาม โดยมีการแก้ไขและเพิ่มบทบัญญัติขึ้นมาในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งปัจจุบันผู้ศึกษาเห็นว่ายังมีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ที่ยังไม่ครอบคลุม ไม่ชัดเจน อาจเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ศึกษาปัญหาหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือ ปัญหาขอบเขตของการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ตามมาตรา 8³ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเข้าใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนยังไม่ชัดเจน ทำให้มีปัญหาว่าการที่รัฐนำที่ดินไปใช้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แล้วหรือไม่ ซึ่งในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน มักจะระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนไว้เพียงว่า เพื่อสร้างทางหลวงสายใด หรือเพื่อใช้ในการขยายทางหลวงสายใด ซึ่งเป็นการระบุไว้กว้างๆ ที่ดินที่ถูกเวนคืนในส่วนที่มีได้ใช้ในการสร้างทาง หรือขยายทาง แต่นำไปใช้ประโยชน์อื่น ผู้ศึกษาเห็นว่าสมควรถือว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน หากการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์นั้นไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัจจวัฒน์ เรืองกาญจน์กุล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 , มาตรา 8

ตีความการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนสามารถตีความได้กว้าง ทั้งเมื่อนำกฎหมายแม่บทที่เป็นฐานให้อำนาจในการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนมาพิจารณาก็ยังทำให้มีการตีความอย่างกว้างอยู่ และปัจจุบันยังมีปัญหาต้องมีการตีความการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนอยู่ การระบุวัตถุประสงค์ให้ชัดเจนและครอบคลุม จะทำให้ง่ายต่อการพิจารณาว่ามีการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนแล้วหรือไม่ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการกระทบสิทธิในทรัพย์สินของผู้ถูกเวนคืนตามรัฐธรรมนูญ ซึ่งเมื่อคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะแล้วก็ต้องคำนึงถึงความเสียหายและผลกระทบที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับด้วย

ปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาการพิจารณาว่าที่ดินส่วนใดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการดำเนินการเวนคืนซึ่งมีราคาสูงขึ้น มาตรา 22 วรรคแรก⁴ การดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำที่ที่ดินที่เหลืออยู่ ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่จะหักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนไม่ได้ นั่น เป็นกรณีที่รัฐเห็นว่าเอกชนจะได้ประโยชน์จากโครงการของรัฐที่ทำการเวนคืน จึงบัญญัติให้มีการหักราคาที่สูงขึ้นนั้นออกจากค่าทดแทนที่จะได้รับ ซึ่งมีปัญหาอยู่ว่าการที่รัฐเห็นว่าที่ดินของเอกชนจะมีราคาสูงขึ้น เมื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้วเสร็จ เป็นการคาดการณ์ว่าที่ดินจะมีราคาสูงขึ้น และเอกชนจะได้รับประโยชน์ การหักราคาที่สูงขึ้นออกจากเงินค่าทดแทนต้องหักก่อนมีการจ่ายค่าทดแทน เพราะเมื่อมีการจ่ายเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไปแล้วจะไปเรียกเก็บเงินจากเอกชนภายหลังไม่ได้ แต่กรณีดังกล่าว ไม่ได้มีบทบัญญัติให้ชัดเจนว่าการพิจารณาว่าที่ดินมีราคาสูงขึ้นจะพิจารณาเมื่อใด การที่เอกชนได้ประโยชน์จากโครงการของรัฐ อันเนื่องมาจากการเวนคืนที่ดินก็เป็นกรณีที่เอกชนมิได้สมัครใจในการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของตน แต่ผลของการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่ได้รับประโยชน์ การที่รัฐกำหนดให้นำราคาที่สูงขึ้นหักออกจากเงินค่าทดแทน จึงควรมีบทบัญญัติที่ชัดเจนและเป็นธรรมต่อเอกชนเจ้าของที่ดิน โดยการกำหนดบทบัญญัติให้ชัดเจนเกี่ยวกับเรื่องการนำราคาที่สูงขึ้นหักออกจากเงินค่าทดแทนดังกล่าว การจะนำราคาที่สูงขึ้นมาคิดนั้นจะนำราคาเมื่อใดมาคำนวณหักกับค่าทดแทน รัฐควรกำหนดให้ชัดเจน เพื่อความเป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดินที่เหลือจากการถูกเวนคืน การกำหนดที่ไม่ชัดเจน ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน ทั้งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการที่รัฐบังคับเอาที่ดินของเอกชนไป เพื่อประโยชน์สาธารณะ เอกชนเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนไม่ได้สมัครใจในการเวนคืนที่ดินของตน จึงควรต้องมีบทบัญญัติที่คุ้มครองสิทธิของเอกชนผู้ถูกเวนคืน

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาที่ดินที่ใช้ตามวัตถุประสงค์แล้ว ภายหลังหมดความจำเป็น เจ้าของเดิมไม่มีสิทธิขอคืน มาตรา 53⁵ ที่ดินที่ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ เจ้าของเดิมหรือทายาทไม่มีสิทธิขอคืน การเวนคืน

⁴ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 , มาตรา 22

⁵ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 , มาตรา 53

อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องใช้ชื่อสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนเท่านั้น เมื่อมีการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้วภายหลังหมดความจำเป็น หน่วยงานรัฐก็จะนำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นไม่ได้ ทั้งหากเป็นกรณีใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ หน่วยงานรัฐต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวอีกภายในวัตถุประสงค์เดิม ก็ต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกา หรือพระราชบัญญัติขึ้นมาใหม่ เพื่อจะเข้าใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าว และเมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิในการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอังกฤษนั้น เมื่อเวนคืนที่ดินมาแล้ว หากต่อมาที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้นไม่จำเป็นต่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนอีกแล้ว ที่ดินลักษณะดังกล่าวจะเรียกว่า ที่ดินส่วนเกิน เมื่อผู้ดำเนินงานตัดสินใจว่าที่ดินเวนคืนกลายเป็นที่ดินส่วนเกิน และจะดำเนินการจำหน่ายจ่ายโอนออกไป ผู้ดำเนินงานต้องเสนอขายให้กับบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินก่อน⁶ ซึ่งประเทศอังกฤษกำหนดให้สามารถซื้อคืนที่ดินที่ถูกเวนคืนแล้วต่อมาที่ดินนั้นไม่จำเป็นต่อวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน โดยให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมสามารถซื้อคืนได้ก่อน การที่กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินที่ใช้ตามวัตถุประสงค์แล้ว ภายหลังหมดความจำเป็น เจ้าของเดิมไม่มีสิทธิขอคืนได้นั้น จึงควรให้สิทธิเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาท ในการขอคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังกล่าวได้ การบัญญัติดังกล่าวเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการที่จะได้รับที่ดินคืน ซึ่งเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน

ปัญหาประการที่สี่ คือ ปัญหาการคืนเงินค่าทดแทน ต้องคืนพร้อมดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงิน มาตรา 54⁷ การขอคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เจ้าของเดิมหรือทายาท ต้องคืนเงินค่าทดแทนที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้ รวมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทนหรือนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนจนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอคืน เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าเงินค่าทดแทนที่จะต้องคืนเมื่อรวมกับดอกเบี้ยแล้วสูงกว่าราคาในท้องตลาด ณ วันที่ยื่นคำร้องขอคืน ให้คืนเงินเท่าที่ไม่เกินราคาในท้องตลาดของที่ดินนั้น ซึ่งการคิดดอกเบี้ยในกรณีดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มภาระให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาท เพราะหากเมื่อพิจารณากรณีที่เจ้าหน้าที่จะวางเงินโดยฝากไว้กับธนาคารออมสิน เมื่อผู้ถูกเวนคืนไม่รับเงินค่าทดแทนภายในเวลาที่กำหนด การคิดดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนั้นสูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินอยู่มาก ประกอบกับการคิดดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีเป็นการคิดดอกเบี้ยเท่ากับดอกเบี้ยคัณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนมีการแก้ไข ซึ่งปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยคัณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้มีการแก้ไข โดยกำหนดให้คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละห้าต่อปี ซึ่งเหตุผลในการแก้ไข คือ ดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานานโดยไม่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพการณ์และสภาพเศรษฐกิจ⁸ และถึงแม้จะมี

⁶ สิริสา เพชรล้วน , “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิและการคืนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต , มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต , 2558) , หน้าที่ 113-116.

⁷ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 , มาตรา 54

⁸ พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564

บทบัญญัติว่าหากเงินค่าทดแทนรวมดอกเบี้ยแล้วสูงกว่าราคาในท้องตลาด ณ วันที่ยื่นคำร้องขอคืน ให้คืนเงินเท่าราคาท้องตลาดก็ตาม แต่การกำหนดให้เสียดอกเบี้ยในกรณีดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มภาระเกินสมควรและไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม เมื่อคำนึงถึงหลักพอสมควรแก่เหตุ และผลเสียที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาทได้รับการถูกเวนคืนที่ดินไปโดยไม่ได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นเลย และขณะที่ได้รับเงินค่าทดแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมก็ไม่ได้รับดอกเบี้ย ซึ่งอาจมีเพียงได้รับดอกเบี้ยเงินฝากกรณีเจ้าหน้าที่วางทรัพย์เท่านั้น การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการบังคับซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเอกชนไปเพื่อใช้ในประโยชน์สาธารณะ เมื่อรัฐไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ก็เป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่จะขอยกคืนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับการคืนเงินค่าทดแทนและดอกเบี้ยเงินฝากที่ได้รับไว้ การคิดดอกเบี้ยจากการคืนเงินค่าทดแทนเป็นการสร้างภาระเกินควร ไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาท จึงควรแก้ไขการคิดดอกเบี้ยจากการคืนเงินค่าทดแทนให้เป็นการกลับคืนสู่ฐานะเดิม ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่ขอยกคืนอสังหาริมทรัพย์คืนเงินค่าทดแทน รวมถึงดอกเบี้ยเงินฝากที่ได้รับไป แม้การที่รัฐกำหนดให้ต้องเสียดอกเบี้ยก็เพื่อความเป็นธรรม เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์จะมีราคาที่สูงขึ้นเมื่อเวลาผ่านไปก็ตาม แต่การขอยกคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นกรณีที่รัฐมิได้นำที่ดินไปใช้ประโยชน์สาธารณะตามวัตถุประสงค์แล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาทจึงร้องขอคืน รัฐจึงควรคำนึงถึงความเสียหายของเอกชนเป็นหลักด้วยเช่นกัน

ปัญหาประการสุดท้าย คือ ปัญหาคณะกรรมการพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 55⁹ เมื่อมีการยื่นคำร้องขอคืนที่ดิน เจ้าหน้าที่ต้องแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่เวนคืน เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานประมาณ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน และผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน เป็นกรรมการ แต่กรณีดังกล่าวเป็นการกำหนดให้หน่วยงานที่ไม่ได้เกี่ยวข้อง ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในการขอยกคืนอสังหาริมทรัพย์ให้มีอำนาจพิจารณาการขอยกคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการพิจารณา ทำให้การพิจารณาล่าช้า ขาดความคล่องตัว มีผลต่อผู้ถูกเวนคืนในการที่จะได้รับได้อสังหาริมทรัพย์คืนโดยเร็ว

กระบวนการคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศสนั้น ศาลแพ่งจะเป็นผู้พิจารณาในเรื่องการคืนอสังหาริมทรัพย์¹⁰ ส่วนในประเทศออสเตรเลีย รัฐมนตรีผู้รักษาการกฎหมายแห่งเครือรัฐออสเตรเลีย จะเป็นผู้เสนอเมื่อมีการจำหน่ายจ่ายโอนผลประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืน ซึ่งหากเจ้าของเดิมไม่พอใจเรื่องเกี่ยวกับราคาที่จำหน่าย สามารถเสนอเรื่องให้องค์คณะพิจารณาอุทธรณ์ทบทวนได้¹¹ กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศสส่วนใหญ่ศาลจะเป็นผู้พิจารณา ส่วนในประเทศออสเตรเลีย กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์รัฐมนตรีจะเป็นผู้ดำเนินการ ส่วนในเรื่องค่าทดแทนจะมีสำนักงานกลาง

⁹ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 , มาตรา 55

¹⁰ วิชชุตา อุ่นจิตติกุล, “สิทธิการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ,มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2548) , หน้าที่ 91

¹¹ สาริสา เพชรล้วน , เรื่องเดิม , หน้าที่ 122-129.

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน ทั้งประเทศฝรั่งเศสและประเทศออสเตรเลีย ไม่ได้มีการตั้งคณะกรรมการเพื่อมาพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิม การตั้งคณะกรรมการขึ้นชั้นหนึ่งเพื่อพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยการกำหนดให้หน่วยงานหลายๆ หน่วยงานมาพิจารณานั้น การที่กำหนดให้หน่วยงานที่ไม่ได้มีส่วนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาได้ สำนักงบประมาณและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ไม่ได้มีบทบาทหน้าที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ดังเช่น กรมธนารักษ์ และกรมที่ดิน ที่มีบทบาทหน้าที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับผู้แทนกรมธนารักษ์ และผู้แทนกรมที่ดิน เป็นคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตามมาตรา 19 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 ด้วยการกำหนดให้หน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท อาจทำให้การพิจารณาเกิดความล่าช้า ไม่คล่องตัว จึงเห็นควรให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาเป็นคณะกรรมการการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยอาจเป็นนายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขต หรือผู้บริหารท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และเป็นคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ซึ่งจะทำให้การพิจารณาเกิดความรวดเร็ว ทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของเดิมหรือทายาทผู้ขอคืนอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น แล้วเพื่อให้บทบัญญัติตามหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาขอบเขตการนำที่ดินไปใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนนั้น วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องที่มีความสำคัญของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการจะเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาจากวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ทั้งในบางกรณีมีปัญหาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ผิดวัตถุประสงค์ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ทำให้เกิดปัญหาที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อยู่มาก และปัจจุบันยังมีปัญหาว่าเป็นการใช้ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนหรือไม่ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จึงควรแก้ไขให้มีการกำหนดขอบเขตของการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนให้ชัดเจน โดยการระบุให้ชัดเจน ว่านำที่ดินที่ถูกเวนคืนไปใช้ทำประโยชน์ใดบ้าง ซึ่งไม่เพียงแต่ระบุวัตถุประสงค์กว้างๆ เช่น มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการสร้างทาง แต่ควรระบุให้ละเอียดว่ารวมถึงใช้ประโยชน์อื่นใดในงานทาง หรือการใช้ทำประโยชน์อื่นๆ ใดบ้าง ทั้งต้องระบุวัตถุประสงค์ที่เป็นการใช้ประโยชน์ของราชการและไม่ใช่ในเชิงประกอบธุรกิจ เป็นการใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ และการใช้ประโยชน์ต้องเป็นส่วนหนึ่งหรือเป็นอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการเวนคืนนั้นโดยตรงด้วย

เดิม มาตรา 8 วรรค 2 “การกำหนดวัตถุประสงค์ตาม (1) จะกำหนดหลายวัตถุประสงค์ตามความจำเป็นก็ได้”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็น มาตรา 8 วรรค 2 เป็น “การกำหนดวัตถุประสงค์ตาม (1) ต้องกำหนดรายละเอียดให้ชัดเจนถึงการกระทำที่จะทำขึ้นภายในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืน และการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์นั้นต้องเป็นส่วนหนึ่งหรือเป็นอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเวนคืนนั้นโดยตรง โดยจะกำหนดหลายวัตถุประสงค์ตามความจำเป็นก็ได้”

2. ปัญหาการพิจารณาว่าที่ดินส่วนใดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการดำเนินการเวนคืนซึ่งมีราคาสูงขึ้นนั้น การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เมื่อใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์แล้ว ทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น ต้องมีการนำราคาที่สูงขึ้นนั้นมาหักออกจากค่าทดแทน แต่จะมีปัญหาการพิจารณาอยู่ว่าการจะพิจารณาว่าที่ดินที่เหลืออยู่นั้นเริ่มนับตั้งแต่เมื่อใด จะนำเอาราคาที่ซื้อขายกันปกติในท้องตลาดเมื่อใด หรือราคาประเมินที่ดินในรอบใด มาพิจารณาเพื่อหักกับค่าทดแทน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน การพิจารณาว่าที่ดินส่วนใดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการดำเนินการเวนคืนซึ่งมีราคาสูงขึ้นนั้น จึงควรพิจารณานับตั้งแต่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนมีผลบังคับใช้ การที่รัฐให้หักราคาที่ทำให้ที่ดินสูงขึ้นออกก็เนื่องมาจากรัฐเห็นว่าเอกชนได้รับประโยชน์จากการดำเนินการของรัฐ จึงมีบทบัญญัติให้ต้องมีการหักราคาที่สูงขึ้นออกจากค่าทดแทน แต่เอกชนเป็นผู้ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐเป็นผู้เวนคืน และการได้ประโยชน์จากการดำเนินการของรัฐนั้นเอกชนไม่ได้สนใจในการให้ถูกเวนคืน การที่ดินที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น ก็เป็นผลมาจากที่รัฐเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยที่เอกชนเจ้าของที่ดินไม่ได้สนใจ จึงควรมีบทบัญญัติที่คุ้มครองสิทธิของผู้ถูกเวนคืนให้ได้รับความเป็นธรรมจากกรณีดังกล่าวด้วย

เดิม มาตรา 22 วรรคแรก “ถ้าการดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำที่ดินที่เหลืออยู่ ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดจะหักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนมิได้”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็น มาตรา 22 วรรคแรก “ถ้าการดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำที่ดินที่เหลืออยู่ ในแปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดจะหักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนมิได้ โดยการพิจารณาที่ดินที่เหลืออยู่ในแปลงเดียวกันนั้นให้พิจารณานับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะถูกเวนคืนมีผลบังคับใช้”

3. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน ซึ่งต้องมีการระบุรายละเอียด ถึงวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ระยะเวลา รวมถึงแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเป็นต้น และต้องกระทำการภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ และภายในระยะเวลาที่กำหนด การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการใช้อำนาจอรัฐไปกระทบสิทธิของเอกชน โดยที่เอกชนไม่ได้สนใจในการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การเวนคืนของรัฐเป็นการได้มาซึ่งที่ดินของเอกชน ที่ต้องดำเนินการเท่าที่จำเป็น

เท่านั้น เพื่อมิให้กระทบสิทธิของผู้ถูกเวนคืนเกินสมควร ซึ่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้
อสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนเท่านั้น เมื่อมีการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน
แล้วภายหลังหมดความจำเป็น หน่วยงานรัฐก็จะนำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นไม่ได้ การกำหนดว่าที่ดินที่ใช้ตาม
วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว ภายหลังหมดความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ เจ้า
ของเดิมหรือทายาทไม่มีสิทธิขอคืนนั้น เป็นการไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งการที่รัฐ
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไปนั้น ไม่ได้มีกฎหมายกำหนดให้ที่ดินที่ถูกเวนคืนดังกล่าวตกเป็นที่ราชพัสดุหรือ
สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน อันจะไม่สามารถโอนคืนให้เอกชนได้ และเมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ
สิทธิในการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอังกฤษ เมื่อเวนคืนที่ดินมาแล้ว หากต่อมาที่ดินที่ถูกเวนคืน
นั้นไม่จำเป็นต่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนอีกแล้ว ที่ดินลักษณะดังกล่าวจะเรียกว่าที่ดินส่วนเกิน เมื่อผู้
ดำเนินงานตัดสินใจว่าที่ดินเวนคืนกลายเป็นที่ดินส่วนเกิน และจะดำเนินการจำหน่ายจ่ายโอนออกไป ผู้
ดำเนินงานต้องเสนอขายให้บุคคลที่มีสิทธิในที่ดินก่อน ดังนั้น การที่กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินที่ใช้ตาม
วัตถุประสงค์แล้ว ภายหลังหมดความจำเป็น เจ้าของเดิมไม่มีสิทธิขอคืนได้นั้น จึงควรแก้ไขโดยให้สิทธิ
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาทในการขอคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังกล่าวได้

เดิม มาตรา 53 วรรคแรก “ที่ดินที่ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หากไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ตาม
วัตถุประสงค์ แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา 51 หรือเหลือจากการใช้ประโยชน์ ให้เจ้าของเดิม
หรือทายาท มีสิทธิขอคืนที่ดินนั้น และในกรณีที่เจ้าของเดิมหรือทายาทมีที่ดินที่มีการซื้อขายตามมาตรา 34
รวมเป็น แปลงเดียวกันกับที่ดินที่ขอคืน และเจ้าหน้าที่ยังมีได้นำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์ ให้มีสิทธิขอคืน
ที่ดิน ดังกล่าวได้ด้วย”

ขอเสนอแนะให้แก้ไข มาตรา 53 เป็นมาตรา 53 วรรคแรก เป็น “ที่ดินที่ได้มาตามพระราชบัญญัติ
หากไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลาตามมาตรา 51 หรือเหลือ
จากการใช้ประโยชน์ หรือที่ดินที่ได้ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้ว และในภายหลังหมดความ
จำเป็นในการใช้ตามวัตถุประสงค์ ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท มีสิทธิขอคืนที่ดินนั้น และในกรณีที่เจ้าของเดิม
หรือทายาทมีที่ดินที่มีการซื้อขายตามมาตรา 34 รวมเป็น แปลงเดียวกันกับที่ดินที่ขอคืน และเจ้าหน้าที่ยังมีได้
นำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์ ให้มีสิทธิขอคืนที่ดิน ดังกล่าวได้ด้วย”

และแก้ไขมาตรา 53 วรรคท้าย เป็น “เมื่อพ้นระยะเวลาตามวรรคสองแล้ว เจ้าของเดิมหรือทายาทไม่
มีสิทธิขอคืน”

4. ที่ดินที่ได้มาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562
หากไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ แห่งการเวนคืนภายในระยะเวลา หรือเหลือจากการใช้
ประโยชน์ ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทมีสิทธิขอคืนที่ดินได้ โดยเจ้าของเดิมหรือทายาทต้องร้องขอคืนที่ดิน
และต้องคืนเงินค่าทดแทนในส่วนที่เกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้มีสิทธิ รวมทั้งดอกเบี้ย
ในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทนหรือนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทน
จนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอคืน เว้นแต่เจ้าของเดิมหรือทายาทจะพิสูจน์ได้ว่าเงินค่าทดแทนที่จะต้องคืนเมื่อรวม

กับดอกเบี๋ยแล้วจะสูงกว่าราคาในท้องตลาดของที่ดินที่ขอคืน ในกรณีเช่นนั้น ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทคืนเงินเท่าที่ไม่เกินราคาในท้องตลาดของที่ดินนั้น ทั้งนี้ โดยใช้ราคา ณ วันที่ยื่นคำร้องขอคืนนั้น เมื่อพิจารณา ดอกเบี๋ยเงินฝากกรณีเจ้าหน้าที่วางเงินโดยฝากเงินไว้กับธนาคารออมสิน เมื่อผู้ถูกเวนคืนไม่มารับเงินค่าทดแทนภายในเวลาที่กำหนดแล้วนั้น การคิดดอกเบี๋ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนั้นสูงกว่าดอกเบี๋ยเงินฝากของธนาคารออมสินที่ผู้ถูกเวนคืนมีสิทธิได้รับอยู่มาก ทั้งเมื่อพิจารณาดอกเบี๋ยผัดผ่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ปัจจุบันได้มีการแก้ไขอัตราดอกเบี๋ยผัดผ่อนแล้ว โดยกำหนดให้คิดดอกเบี๋ยผัดผ่อนจากอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี เป็นอัตราร้อยละห้าต่อปี ซึ่งเหตุผลในการแก้ไขดอกเบี๋ยผัดผ่อนดังกล่าวนี้ คือดอกเบี๋ยอัตรา ร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานโดยไม่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับ สภาพการณ์และสภาพเศรษฐกิจ ทำให้ลูกหนี้ได้รับความเดือดร้อนจากภาระดอกเบี๋ยเกินสมควร ทั้งไม่ สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการกำหนดให้คิดดอกเบี๋ยนับแต่วันที่ได้รับเงินค่า ทดแทนไปหรือนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ที่ธนาคารจนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอคืนนั้น เมื่อนำมา คิดคำนวณอัตราดอกเบี๋ยแล้วทำให้จำนวนเงินดอกเบี๋ยค่าทดแทนมีจำนวนที่สูง และมีคำพิพากษาศาล ปกครองสูงสุดที่วินิจฉัยให้การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทเป็นการกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.428/2553 ดังนั้น การคิดดอกเบี๋ยในกรณีการขอคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นการสร้างภาระเกินสมควรแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาท เมื่อคำนึงถึงหลักพอสมควรแก่เหตุ และผลเสียที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาทได้รับจากการถูกเวนคืนที่ดินไปโดยไม่ได้เข้าใช้ ประโยชน์ในที่ดินนั้นเลย และขณะที่ได้รับเงินค่าทดแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมก็ไม่ได้รับดอกเบี๋ย การ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการบังคับซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเอกชนไปเพื่อใช้ในประโยชน์สาธารณะ เมื่อ รัฐไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ก็เป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่จะขอคืน อสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับการคืนเงินค่าทดแทนและดอกเบี๋ยเงินฝากที่ได้รับไว้ การคิดดอกเบี๋ยจากการคืน เงินค่าทดแทนเป็นการสร้างภาระเกินควร ไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือทายาท จึงควร แก้ไขการคิดดอกเบี๋ยจากการคืนเงินค่าทดแทนให้เป็นการกลับคืนสู่ฐานะเดิม ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ที่ขอคืนอสังหาริมทรัพย์คืนเงินค่าทดแทนที่ได้รับไป รวมถึงดอกเบี๋ยเงินฝาก การขอคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นกรณีที่รัฐมิได้นำที่ดินไปใช้ประโยชน์สาธารณะตามวัตถุประสงค์แล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ทายาทจึงร้องขอคืน รัฐจึงควรคำนึงถึงความเสียหายของเอกชนเป็นหลัก เห็นควรแก้ไขบทบัญญัติในเรื่อง การคิดดอกเบี๋ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี เป็นการให้คืนเงินค่าทดแทน พร้อมดอกเบี๋ยเงินฝากที่ได้รับไป คืนเท่านั้น ไม่ควรเสียดอกเบี๋ยเพิ่มจากเงินค่าทดแทนที่ได้รับ เพราะเป็นการเพิ่มภาระให้ผู้ขอคืนเกินจำเป็น

เดิม มาตรา 54 “เจ้าของเดิมหรือทายาทซึ่งร้องขอคืนที่ดิน ต้องคืนเงินค่าทดแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ที่ดินที่เจ้าหน้าที่ได้ขายให้แก่ผู้มีสิทธิ รวมทั้งดอกเบี๋ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ได้รับเงิน ค่า ทดแทนหรือนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนจนถึงวันที่ยื่นคำร้องขอคืน เว้นแต่เจ้าของเดิมหรือ ทายาทจะพิสูจน์ได้ว่า เงินค่าทดแทนที่จะต้องคืนเมื่อรวมกับดอกเบี๋ยแล้วจะสูงกว่าราคาในท้องตลาดของ

ที่ดิน ที่ขอคืน ในกรณีเช่นนั้น ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทคืนเงินเท่าที่ไม่เกินราคาในท้องตลาดของที่ดินนั้น ทั้งนี้ โดยไ้ราคา ณ วันที่ยื่นคำร้องขอคืน”

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเป็น มาตรา 54 “เจ้าของเดิมหรือทายาทซึ่งร้องขอคืนที่ดิน ต้องคืนเงินค่าทดแทนในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้มีสิทธิ กรณีการวางเงินโดยฝากเงินไว้กับธนาคารออมสิน ให้คืนดอกเบี้ยหรือดอกผลได้อันเกิดขึ้นเนื่องจากการฝากเงินนั้นด้วย”

5. เมื่อมีการยื่นคำร้องขอคืนที่ดิน เจ้าหน้าที่ต้องแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่เวนคืน ผู้แทนสำนักงานงบประมาณ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน และผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน การกำหนดให้ผู้แทนสำนักงานงบประมาณ และผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน เป็นคณะกรรมการที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท เป็นการกำหนดให้หน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้อง ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาพิจารณาเรื่องการขอคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท ซึ่งอาจทำให้ส่งผลกระทบต่อการศึกษา ทำให้การพิจารณาขาดความคล่องตัว มีผลต่อผู้ถูกเวนคืนในอันที่จะได้รับได้อสังหาริมทรัพย์คืนโดยเร็ว จึงควรตัดหน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้องออกไป ประกอบกับสำนักงานงบประมาณ และสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ไม่ได้เป็นคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทำให้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ค่าทดแทน รวมถึงการคืนอสังหาริมทรัพย์

เดิม มาตรา 55 วรรคแรก “ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอคืนที่ดินตามมาตรา 53 ให้เจ้าหน้าที่ แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่เวนคืนเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานงบประมาณ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน และผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน เป็นกรรมการ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยให้ คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และให้เจ้าหน้าที่ แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำร้องขอทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ”

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเป็น มาตรา 55 วรรคแรก “ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอคืนที่ดินตามมาตรา 53 ให้เจ้าหน้าที่ แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่เวนคืน เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขต และผู้บริหารท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เป็นกรรมการ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยให้ คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และให้เจ้าหน้าที่ แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำร้องขอทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ”

เอกสารอ้างอิง

วิชชุดา อุ่นจิตติกุล . “สิทธิการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย.”

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต , มหาวิทยาลัย รามคำแหง , 2548)

สาริศา เพชรล้วน . “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิและการคืนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้
ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.”

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต , มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต , 2558

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564