

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1279/2568

บริษัท ว.โจทก์ นาง ป. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 36 ทวิ, ป.ที่ดิน มาตรา 61, ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 172, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อมาโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่ แต่ข้อเท็จจริงได้ความว่า ที่ดินพิพาททับซ้อนกับที่ดินตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 36 ทวิ ที่บัญญัติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีอำนาจจัดให้บุคคลใดเข้าถือครองและทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกที่คณะกรรมการกำหนด ทั้งคำฟ้องของโจทก์ในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ พ.1225/2563 ของศาลชั้นต้นมีข้อหาและข้ออ้างซึ่งอาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะเพราะที่ดินพิพาทอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินโดยที่จังหวัดนครราชสีมาหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิชอบด้วย ป.ที่ดิน มาตรา 61 ไม่สามารถเข้าครอบครองทำประโยชน์และนำไปออกโฉนดที่ดินได้ สัญญาขายที่ดินระหว่างโจทก์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ย่อมมีวัตถุประสงค์เป็นการพินวิสัยและตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 จึงเป็นการยกความเสียเปล่าแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างตาม ป.พ.พ. มาตรา 172 วรรคหนึ่ง อีกทั้งสัญญาประนีประนอมยอมความยังมีใจความสำคัญตกลงให้มีการคืนทรัพย์สินอันเกิดจากโมฆะกรรมแก่กัน กรณีจึงหาจำต้องให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะเสียก่อนไม่ เมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. เป็นอันเสียเปล่าไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายมาตั้งแต่ต้น โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจบังคับคดีแก่จำเลยที่ 2 จึงมีเหตุผลควรให้ถอนการบังคับคดี ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ทั้งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเป็นคุณแก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 ซึ่งมิได้ฎีกาตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5), 245 (1) ประกอบมาตรา 246 และ 252

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่และบริวารออกจากที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 2 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสี่พร้อมบริวารออกและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินพิพาทตามแนวเส้นสีดำในแผนที่พิพาท และส่งมอบที่ดินพิพาทคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อย กับให้จำเลยที่ 2 ที่ 3 และที่ 4 ร่วมกันชำระค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 100,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 12 มีนาคม 2557) เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยทั้งสี่พร้อมบริวารจะออกและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินพิพาท และส่งมอบคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อย กับให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียม

แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท จำเลยที่ 1 และที่ 2 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยที่ 1 และที่ 2 ฎีกา ศาลฎีกาพิพากษา แก่เป็นว่า ให้ยกฟ้องจำเลยที่ 1 ค่าฤชาธรรมเนียมในคดีระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ทั้งสามศาล และค่าฤชาธรรมเนียมในคดีระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ชั้นฎีกาให้เป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไข เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 3 ต่อมาจำเลยที่ 2 ไม่ชำระหนี้ค่าเสียหายตามคำพิพากษา ดังกล่าว โจทก์ขอให้บังคับคดีจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 และนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดเลขที่ 186979, 292516, 292517, 63974 และ 256706 ที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 3758, 3759 พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่ ของจำเลยที่ 2 เพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ วันที่ 8 มิถุนายน 2564 จำเลยที่ 2 ยื่นคำร้องว่า โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่ 2 เกินกว่ามูลหนี้ที่จำเลยที่ 2 มีต่อโจทก์ และประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึด ต่ำกว่าความเป็นจริง ทำให้จำเลยที่ 2 เสียเปรียบ การยึดที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 3758 และ 3759 และที่ดินโฉนดเลขที่ 256706 ไม่ถูกต้องเนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์มี ราคาประเมินไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาท และ 5,000,000 บาท ตามลำดับ โจทก์ใช้สิทธิเกินส่วน ทั้ง โจทก์ได้ฟ้องเพิกถอนนิติกรรมสัญญาการซื้อขายที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 2 กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. เนื่องจากที่ดินดังกล่าวออกทับที่ดินตามหลักฐานหนังสือ อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01ก.) แปลงเลขที่ 36, 37, 38 และ 39 เป็นเหตุให้สัญญาซื้อขายตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่อาจอ้างสิทธิตามสัญญาซื้อขายมา เรียกค่าเสียหายและดำเนินการบังคับคดีแก่จำเลยที่ 2 ขอให้เพิกถอนการยึดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนที่เกินกว่าภาระหนี้ที่จำเลยที่ 2 ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ กับมีคำสั่งงดการบังคับคดีและเพิกถอน การบังคับคดี โจทก์ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้ เป็นพับ จำเลยที่ 2 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็น พับ ก่อนศาลชั้นต้นมีคำสั่งรับฎีกา จำเลยที่ 2 ถึงแก่ความตาย นางประภาวัลย์ ผู้จัดการมรดกของ จำเลยที่ 2 ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยที่ 2 ฎีกา โดยได้รับอนุญาต จากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 2 มีว่า มีเหตุให้งดหรือ ถอนการบังคับคดีตามคำร้องของจำเลยที่ 2 หรือไม่ เห็นว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วต่อมาได้อาศัยทรัพย์สินสิทธิ อันเกิดจากการจดทะเบียนสัญญาซื้อขายดังกล่าวฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสี่เป็นคดีนี้ โดยในระหว่าง การพิจารณาเมื่อจำเลยที่ 3 และที่ 4 ให้การว่า ที่ดินพิพาททับซ้อนกับที่ดินตามหนังสืออนุญาตให้ เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) เลขที่ 1950 และ 1310 ของจำเลยที่ 3 และที่ 4 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาและพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน การปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาทำแผนที่พิพาทให้ปรากฏแนวเขตที่ดิน น.ส. 3 ก. ที่โจทก์อ้างว่า มีสิทธิครอบครอง กับแนวเขตที่ดินตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ของจำเลยที่ 3 และที่ 4 ตามรายงานกระบวนการพิจารณาลงวันที่ 8 ตุลาคม 2557 ใน การรังวัดทำแผนที่พิพาท ปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาจัดทำบันทึกถ้อยคำระบุว่าได้ร่วมทำการ รังวัดโดยให้โจทก์และจำเลยทั้งสี่นำชี้แล้ว ที่ดินที่โจทก์นำชี้ทับที่ดินตามหนังสือขออนุญาตให้เข้า ทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) เลขที่ 1856, 1310, 1309 และ 1950 สำหรับที่ดิน ตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ดังกล่าวได้ความว่าเป็น ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองนครราชสีมา

อำเภอปรางค์ และอำเภอโคกชัย จังหวัดนครราชสีมา ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2521 ซึ่งมีผลบังคับเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2521 และที่ดินตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) 4 ฉบับ ได้แก่ เลขที่ 1856 ออกให้แก่นายพูนศักดิ์หรือภริยา ซึ่งเป็นสามีของจำเลยที่ 1 และเป็นบิดาของจำเลยที่ 2 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2535 เลขที่ 1309 ออกให้แก่นางปทุมมาศ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2534 เลขที่ 1310 ออกให้แก่จำเลยที่ 4 เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2534 และเลขที่ 1950 ออกให้แก่จำเลยที่ 3 เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2535 ตามข้อเท็จจริงที่ได้ความดังกล่าว ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 36 ทวิ ที่บัญญัติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีอำนาจจัดให้บุคคลใดเข้าถือครองและทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ทั้งคำฟ้องของโจทก์ในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ พ.1225/2563 ของศาลชั้นต้น มีข้อหาและข้ออ้างซึ่งอาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะเพราะที่ดินพิพาทอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินโดยที่จังหวัดนครราชสีมามีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 ไม่สามารถเข้าครอบครองทำประโยชน์และนำไปออกโฉนดที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาขายที่ดินระหว่างโจทก์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ย่อมมีวัตถุประสงค์เป็นการพ้นวิสัยและตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 คำฟ้องของโจทก์จึงเป็นการยกความเสียเปล่าแห่งโมฆะกรรมขึ้นกล่าวอ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 172 วรรคหนึ่ง อีกทั้งสัญญาประนีประนอมยอมความฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 ยังมีใจความสำคัญในข้อ 1. ว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ตกลงจะชำระเงิน 27,000,000 บาท ให้แก่โจทก์ภายในวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ข้อ 2. กำหนดว่า โจทก์ตกลงดำเนินการร้องขอเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทมีชื่อโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาและโจทก์ตกลงส่งมอบคำร้องขอและเอกสารในการขอเพิกถอนหนังสือรับรองที่ดินพิพาทเป็นฉบับรับรองถูกต้องโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ภายใน 7 วัน นับแต่วันทำสัญญา และข้อ 5. กำหนดว่า เมื่อกรมที่ดินได้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ตกลงส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่แสดงถึงการเพิกถอนเอกสารสิทธิดังกล่าวให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. และตกลงให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ จากการเพิกถอนดังกล่าวตกแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. เห็นได้ว่าเป็นข้อตกลงในการคืนทรัพย์สินอันเกิดจากโมฆะกรรมให้แก่กันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 172 วรรคสอง จึงหาจำต้องให้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะเสียก่อนหรือไม่ที่โจทก์แก้ไกว่า ศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมโดยยังไม่มี การสืบพยานเป็นกรณีที่ศาลยังมิได้ชี้ขาดว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะหรือไม่และต้องถือว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทยังมีผลสมบูรณ์ จึงฟังไม่ขึ้น ส่วนที่โจทก์แก้ไวกว่าอีกประการหนึ่งว่า สัญญาประนีประนอมยอมความข้อ 2. ยังยอมรับว่าโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทจนถึงเวลาที่กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทตามคำร้องของโจทก์ โจทก์จึงยังเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและเป็นผู้ทรงสิทธิในวัตถุประสงค์แห่งการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล

นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 172 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า โฆษณานั้นไม่อาจให้สัตยาบันแก่กันได้ ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความไม่อาจทำให้สัญญาขายที่ดินพิพาทกลับสมบูรณ์ขึ้นได้ ทั้งสิทธิหน้าที่ของโจทก์ที่มีอยู่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความข้อ 2. ก็คงเห็นได้ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการร้องขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. อันเป็นขั้นตอนของการคืนทรัพย์สินเท่านั้น หาใช่ว่าโจทก์ยังเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทต่อไปดังที่อ้างไม่ คำแก้ฎีกาของโจทก์ในข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. จึงเป็นอันเสียเปล่าไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายมาตั้งแต่ต้น โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจบังคับคดีแก่จำเลยที่ 2 จึงมีเหตุสมควรให้ถอนการบังคับคดีตามคำขอของจำเลยที่ 2 ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ทั้งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเป็นคุณแก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 ซึ่งมีได้ฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5), 245 (1) ประกอบมาตรา 246 และ 252 และเมื่อได้วินิจฉัยดังนี้แล้ว ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยฎีกาของจำเลยที่ 2 อีก เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง ฎีกาของจำเลยที่ 2 ฟังขึ้น พิพากษากลับให้ถอนการบังคับคดีจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

อภิชาติ ภมรบุตร · นฤมลกิจ เศรษฐกิจนฤมล · พงษ์ศักดิ์ ตระกูลศิลป์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1279/2568>