

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8480/2540

นางสาวสิริ บุญยัษฐีร์ กับพวกโจทก์ นายอำพร โกยสมบูรณ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.วิ.พ. มาตรา 27

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยให้การว่า จำเลยซื้อที่ดินพิพาททั้งสองแปลงจากโจทก์ทั้งเจ็ดโดยเด็ดขาด ส่วนหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินข้อ 6 เป็นเพียงคำมั่นจะให้โดยเสนหา เมื่อคำมั่นนั้นไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะ ทั้งจำเลยได้เข้าประกอบกิจการเหมืองแร่แล้วและยังประกอบกิจการเหมืองแร่อยู่จึงไม่ต้องคืนที่ดินให้โจทก์ทั้งเจ็ด และจำเลยได้การครอบครองและได้กรรมสิทธิ์มาโดยเปิดเผยและชอบด้วยกฎหมายเกินกว่า 10 ปี คำให้การจำเลยนี้เมื่อรวมความแล้วหมายถึง จำเลยไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ข้อ 6 นั้นเองคำให้การของจำเลยจึงไม่ขัดแย้งกันแต่อย่างใด และชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 177วรรคสอง แล้ว ก่อนที่จำเลยจะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาท บิดาจำเลยได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกับโจทก์ที่ 1 ถึงที่ 6 ไว้ก่อนแล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2513 ตามหนังสือสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมาย จ.9 และตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทข้อ 1 ระบุไว้โดยแจ้งชัดว่าให้ถือหนังสือสัญญาจะซื้อขายตามเอกสารหมาย จ.9 เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย ดังนี้ แม้หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทจะระบุว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินก็ตาม แต่ในข้อ 2 ของหนังสือสัญญาดังกล่าวระบุไว้ว่า โจทก์ทั้งเจ็ดในฐานะผู้ขายทั้งหมดจะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแก่จำเลยในฐานะผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินต่อไป แสดงว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทมิได้เสร็จเด็ดขาดตามข้อความที่ปรากฏในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทเท่านั้น แต่จะต้องมีการจดทะเบียนกันก่อนจึงจะสมบูรณ์ และต่อมาโจทก์ทั้งเจ็ดกับจำเลยก็ได้ทำการจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนของที่ดินพิพาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้และปฏิบัติตามสัญญาบางส่วนของสัญญาไปแล้วเช่นนี้ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทจึงมีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดินย่อมมีผลบังคับใช้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียน

คำพิพากษา

และข้อตกลงจะคืนที่ดินพิพาทตามข้อ 6 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาดังกล่าวย่อมใช้บังคับกันได้ระหว่างโจทก์ทั้งเจ็ดและจำเลยในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ สัญญาข้อ 6 ในหนังสือสัญญาจะขายที่ดินฉบับพิพาทระบุไว้ว่า "ผู้ซื้อขอให้คำมั่นไว้ต่อผู้ขายว่า การซื้อที่ดินตามหนังสือสัญญานี้ ผู้ซื้อตกลงซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ในการทำเหมืองแร่เท่านั้น และภายในกำหนดสิบปี เมื่อผู้ซื้อมิได้ประกอบกิจการเหมืองแร่หรือใช้ประโยชน์บนที่ดินเพื่อการทำเหมืองแร่แล้วผู้ซื้อยินยอมคืนที่ดินทั้งหมดให้แก่ผู้ขายโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น" ดังนี้เป็นเงื่อนไขข้อหนึ่งของการซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน จึงไม่ใช่คำมั่นจะให้โดยเสนหา แม้ไม่จดทะเบียนก็มีผลผูกพันต่อคู่สัญญา เพราะเป็นเงื่อนไขจะซื้อขายที่ดิน และเมื่อโจทก์ทั้งเจ็ดฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งมีผลบังคับใช้ได้ โจทก์ทั้งเจ็ดไม่ได้ฟ้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามหนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน ดังนั้นการที่โจทก์ทั้งเจ็ดนำสืบถึงเหตุที่มาของการมีเงื่อนไขตามสัญญาในสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทจึงกระทำไม่ได้ ไม่ถือว่าเป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไข

เอกสาร สัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทระบุไว้โดยแจ้งชัดว่า จำเลยซื้อที่ดินพิพาทเพื่อประโยชน์ในการทำเหมืองแร่เท่านั้น และภายในกำหนด 10 ปีเมื่อจำเลยมิได้ประกอบกิจการเหมืองแร่หรือใช้ประโยชน์บนที่ดินเพื่อทำเหมืองแร่แล้ว จำเลยในฐานะผู้ซื้อยินยอมคืนที่ดินพิพาททั้งหมดให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดซึ่งเป็นฝ่ายผู้ขายโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น ย่อมแสดงว่าในขณะที่จำเลยทำสัญญานั้นจำเลยมีเจตนาจะใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทเพื่อกิจการทำเหมืองแร่โดยเฉพาะเท่านั้น ไม่มีเจตนาจะใช้เพื่อกิจการอื่น ทั้งจำเลยก็ได้เข้าทำเหมืองแร่บนที่ดินพิพาทภายหลังทำสัญญาแล้ว พฤติการณ์จึงเป็นการสอดคล้องต้องกันว่าจำเลยมีเจตนาเข้าผูกพันตามสัญญาดังกล่าว เมื่อข้อความในข้อ 6 ระบุไว้ว่า จำเลยในฐานะผู้ซื้อจะต้องโอนที่ดินพิพาทคืนโจทก์ทั้งเจ็ดในสองกรณีด้วยกัน คือ ภายในกำหนด 10 ปี หากจำเลยมิได้ประกอบกิจการเหมืองแร่บนที่ดินพิพาทกรณีหนึ่ง และอีกกรณีหนึ่งคือจำเลยได้เข้าใช้ประโยชน์บนที่ดินพิพาทเพื่อทำกิจการเหมืองแร่เสร็จแล้ว ข้อความในข้อ 6 หาได้ระบุแต่เฉพาะว่าเมื่อจำเลยไม่ได้เข้าทำกิจการเหมืองแร่บนที่ดินพิพาทภายในกำหนด 10 ปีต้องคืนที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งเจ็ดเพียงประการเดียวไม่ดังนี้ เมื่อจำเลยได้เข้าทำกิจการเหมืองแร่บนที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยจึงไม่ต้องคืนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ทั้งเจ็ด ในกรณีหนึ่ง แต่จำเลยยังมีภาระต้องคืนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ด ในกรณีที่สองคือภายหลังจากจำเลยได้เข้าใช้ประโยชน์ทำกิจการเหมืองแร่บนที่ดินพิพาทเสร็จแล้ว ต่อมาเมื่อจำเลยได้ใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทเพื่อทำกิจการเหมืองแร่เสร็จแล้ว กรณีจึงเข้าเงื่อนไขตามคำมั่นที่จำเลยให้ไว้ในข้อ 6 จำเลยจึงต้องโอนที่ดินพิพาทคืนโจทก์ทั้งเจ็ดตามสัญญา แม้โจทก์ทั้งเจ็ดเคยมอบที่ดินพิพาทให้บิดาจำเลยเข้าครอบครองตั้งตั้งแต่ปี 2513 ก็ตาม แต่จำเลยเข้าทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับพิพาทกับโจทก์ทั้งเจ็ดอีก แสดงว่าจำเลยยอมรับว่าโจทก์ทั้งเจ็ดยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท และต่อมาโจทก์ทั้งเจ็ดกับจำเลยได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งเจ็ดโดยการจดทะเบียนโอนขาย โจทก์ทั้งเจ็ดกับจำเลยทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2522 และจำเลยเพิ่งทำเหมืองแร่เสร็จเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2529 เมื่อปรากฏว่าสิทธิของโจทก์ทั้งเจ็ดในการที่จะเรียกร้องให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทคืนโจทก์ทั้งเจ็ดตามสัญญาข้อ 6 เกิดเมื่อจำเลยใช้ประโยชน์บนที่ดินพิพาทเพื่อทำกิจการเหมืองแร่เสร็จในวันที่ 6 ธันวาคม 2529 โจทก์ทั้งเจ็ดฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2535 คดีของโจทก์ทั้งเจ็ดจึงยังไม่ขาดอายุความ 10 ปี ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทขึ้นใหม่โดยอาศัยอำนาจตาม ป.วิ.พ.มาตรา 27 ซึ่งศาลชั้นต้นมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนประเด็นข้อพิพาทที่ศาลชั้นต้นได้กำหนดไว้เดิม และดำเนินการกำหนดประเด็นข้อพิพาทใหม่ได้ และศาลชั้นต้นได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทใหม่ก่อนที่จำเลยจะนำสืบพยานของจำเลยจึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลย การเพิกถอนประเด็นข้อพิพาทของศาลชั้นต้นดังกล่าวจึงเป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาโดยชอบ

องค์คณะ

วิชัย ชื่นชมพูนุท · สุรินทร์ นาควิเชียร · อมร วีรวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8480/2540>