

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1370/2544

นางสาวปาตีเมาะ แวเต็งโจทก์ นายบุญรัตน์ ลิ่มกังวาพมงคลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1336

ย่อ / หลักกฎหมาย

ผู้ขายฝากได้ไถ่ที่ดินพิพาทจากผู้ซื้อภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มี การจดทะเบียนไถ่การขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่ดินพิพาทยังไม่ บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับย้อนกันเองได้ แม้ยังมิได้มีการจดทะเบียนไถ่ ที่ดินที่ขายฝากก็ ตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ซึ่งมีผลบังคับย้อนกันได้ระหว่างคู่สัญญา ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝาก ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้ผู้ซื้อจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินในระยะเวลาใด ก็ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๘๕, ๕๗๓ และ ๕๗๔ ตำบลรูสะมิแล อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี ให้แก่ โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายมะแอะ แวเต็ง หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียนไถ่ให้แก่โจทก์ ให้ ถู้อเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยหากจำเลยไม่สามารถปฏิบัติได้ให้ใช้ราคา ที่ดิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระ เสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิเคราะห์แล้ว พิพากษาให้จำเลยไป จดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินตามหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๘๕, ๕๗๓, ๕๗๔ ตำบลรูสะมิแล อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี ให้แก่โจทก์ ในฐานะผู้จัดการมรดก ของนายมะแอะ แวเต็ง (ผู้วายชนม์) หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียน ให้ถู้อเอาตามคำพิพากษา แทน การแสดงเจตนาของจำเลย และหากจำเลยไม่สามารถจดทะเบียนที่ดินพิพาทคืนให้โจทก์ได้ ให้ใช้ ราคาแทน เป็นเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค ๙ พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกา วินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า เมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๒๗ นายมะแอะบิดาโจทก์ได้ จดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแก่จำเลยในราคา ๔๒,๔๒๐ บาท กำหนดไถ่ภายใน ๑ ปี ตามหนังสือสัญญาขายฝากและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เอกสารหมายเลข จ.๒ ถึง จ.๕ ต่อมาวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๘ นายมะแอะ ถึงแก่ความตาย โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ นายมะแอะโดยคำสั่งศาลชั้นต้น มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่านายมะแอะได้ ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงภายในกำหนด ๑ ปี ตามสัญญาขายฝากหรือไม่ได้ความจากพยานโจทก์ ว่า เมื่อเดือนตุลาคม ๒๕๒๘ นายมะแอะนำเงิน ๔๒,๔๒๐ บาท ไปไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงจาก จำเลยที่บ้านจำเลย จำเลยจึงคืนเอกสารหมายเลข จ.๒ ถึง จ.๕ ให้แก่นายมะแอะแต่ไม่ได้ไปจดทะเบียน ไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลง ต่อมานายมะแอะ ถึงแก่ความตาย โจทก์ตรวจพบเอกสารหมายเลข จ.๒ ถึง จ.๕ จึงดำเนินการติดต่อกับผู้ที่เกี่ยวข้องจนทราบจาก นายอับดุลเลาะเวหะยี ว่านายมะแอะได้ไถ่ที่ดินพิพาท ทั้งสามแปลงจากจำเลยแล้ว ส่วนจำเลยนำสืบอ้างว่า นายมะแอะยังมิได้ไถ่ที่ดินพิพาท เหตุที่ เอกสารหมายเลข จ.๒ ถึง จ.๕ อยู่ที่นายมะแอะเนื่องจากในวันจดทะเบียนการขายฝากที่ดินพิพาท

จำเลยและนายมะแอต่างไปที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี หลังจากจำเลยได้ลงลายมือชื่อในเอกสารต่าง ๆ เพื่อจดทะเบียนการขายฝากแล้วจำเลยติดธุระ จำเลยจึงบอกนายมะแอว่าหากจดทะเบียนการขายฝากเสร็จให้นายมะแอนำเอกสาร การจดทะเบียนขายฝากไปให้จำเลยที่ร้านจำเลยด้วย จำเลยยังไม่ได้รับเอกสารดังกล่าวจากนายมะแอเลย เห็นว่า โจทก์มีนายอับลูเลาะ เบิกความยืนยันประกอบเอกสารหมาย จ.๒ ถึง จ.๕ ว่า พยานพร้อมนายมะแอไปพบจำเลยที่ร้านจำเลย เมื่อนายมะแอมอบเงินแก่จำเลยแล้วก็ได้รับเอกสารหมาย จ.๒ ถึง จ.๕ คืนจากจำเลย นอกจากนี้ยังไม่ได้ความจากนายแวบกา ปอซารี อดีตผู้ใหญ่บ้านท้องที่ นายมูหามะ มะดีเยาะ ผู้ใหญ่บ้านท้องที่ปัจจุบัน และนางแมะโหมง สาแม เจ้าของที่ดินข้างเคียงพยานโจทก์ว่า นายมะแอและครอบครัวครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา ดังนั้น การที่นายมะแอได้รับเอกสาร สัญญาขายฝากฉบับผู้ขายฝากกับฉบับผู้รับซื้อฝาก และหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ที่ดินพิพาท ตามเอกสารหมาย จ.๒ ถึง จ.๕ มาไว้ในครอบครองโดยมีพยานบุคคลสนับสนุนด้วยเช่นนี้ ย่อมทำให้พยานหลักฐานโจทก์มีน้ำหนักและเหตุผลมั่นคงเชื่อได้ว่า นายมะแอได้ไถ่ที่ดินพิพาทจากจำเลยภายในกำหนด ๑ ปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มีจดทะเบียนไถ่การขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่ดินพิพาทไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับยืนยันกันไต่ระหว่างนายมะแอกับจำเลย ทางเจ้าพนักงานที่ดินจะมอบให้ผู้รับซื้อฝากเก็บรักษาไว้ ส่วนผู้ขายฝากจะเก็บรักษาไว้เพียงสัญญาขายฝากฉบับผู้ขายฝากเท่านั้น จำเลยซึ่งเคยรับซื้อฝากที่ดินมาหลายครั้งแล้วย่อมทราบและเข้าใจในเรื่องนี้ จำเลยจะมาอ้างลอย ๆ ว่าในวันที่จดทะเบียนการขายฝากจำเลยติดธุระอื่นไม่อาจมารับเอกสารดังกล่าว ย่อมไม่มีน้ำหนักและเหตุผลเพียงพอ อีกทั้งหลังจากจดทะเบียนการขายฝากแล้วก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยไปติดตามหาเอกสารดังกล่าวจากนายมะแออีกเลย จนกระทั่งต้นปี ๒๕๓๘ เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้จำเลยไปรับรองแนวเขตให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง จำเลยจะไปรับรองแนวเขต แต่จำเลยหาเอกสารดังกล่าวไม่พบ จึงไปสอบถามนายมะแอ นายมะแออ้างว่าไม่ทราบ การที่จำเลยปล่อยให้เวลาล่วงเลยมานานประมาณ ๑๐ ปี โดยไม่สนใจที่จะติดตามหาเอกสารดังกล่าวอันเป็นเอกสารสำคัญเช่นนี้ ย่อมเป็นการผิดปกติของจำเลยซึ่งเคยรับซื้อฝากที่ดินมาก่อน ประกอบกับเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๙ จำเลยเพิ่งยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ที่ดินพิพาท ตามเอกสารหมาย จ.๘ ถึง จ.๑๐ ระบุว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของ ซึ่งจำเลยเก็บไว้สูญหายไปโดยไม่ทราบสาเหตุ จึงขัดแย้งกับข้ออ้างจำเลยในชั้นพิจารณา ยิ่งทำให้พยานจำเลยมีพิรุธ น่าสงสัยไม่อาจรับฟังตามที่จำเลยอ้างได้ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อสุดท้ายว่า โจทก์มิได้ฟ้องคดีภายในกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ครบกำหนดการไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลง คดีโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐ แล้วหรือไม่ เห็นว่า เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงดังวินิจฉัยมาแล้วว่า นายมะแอได้ไถ่ที่ดินพิพาทภายในกำหนด ๑ ปี ตามที่กำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้ยังมีได้มีการจดทะเบียนไถ่ที่ดินพิพาทก็ตกเป็นของนายมะแอทันที ซึ่งมีผลบังคับยืนยันกันไต่ระหว่างนายมะแอกับจำเลย เมื่อโจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแอจึงมีผลบังคับยืนยันกันไต่ระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแอเจ้าของที่ดินพิพาททั้งสามแปลงย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้จำเลยจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินพิพาทแก่โจทก์ในระยะเวลาใดก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน .

องค์คณะ

ธีรศักดิ์ เตียวัฒนานนท์ · มงคล คุปต์กาญจนากุล · สุวัฒน์ วรรณะหทัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1370/2544>