

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3485/2538

นาย เลื่อน ชาญศึกโจทก์ นาง อัมพร ศิริมาจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 31, ป.พ.พ. มาตรา 113

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ซื้อที่พิพาทตามสัญญาซื้อขายจากจ. แต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่พิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนภายในกำหนด 10 ปี นับแต่วันทีจ. ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 เดิมเมื่อที่พิพาทเป็นที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลามีข้อบังคับห้ามโอนดังนั้นจ. จึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่พิพาทตามหนังสือสัญญาการซื้อขายให้แก่โจทก์ได้แม้โจทก์จะครอบครองที่พิพาทมาตั้งแต่วันที่การซื้อขายจนกระทั่งวันครบกำหนดห้ามโอนโจทก์ก็หาได้สิทธิครอบครองแต่ประการใดไม่ส่วนจ. ผู้ได้รับจัดสรรที่พิพาทได้สละสิทธิการครอบครองไปโดยไม่เข้าทำประโยชน์ในที่พิพาทตามวัตถุประสงค์ของทางราชการการครอบครองจึงสิ้นสุดลงและที่ดินจึงตกกลับมาเป็นของรัฐจ. จึงหมดสิทธิครอบครอง โจทก์ครอบครองที่พิพาทหลังจากพ้นกำหนดห้ามโอนเมื่อที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของรัฐแม้โจทก์จะไม่ได้สิทธิครอบครองแต่โจทก์ก็มีสิทธิที่จะหวงห้ามมิให้บุคคลใดมารบกวนสิทธิของโจทก์ได้เมื่อจ. ซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองนำที่พิพาทไปขายให้แก่จำเลยโดยไม่มีสิทธิจำเลยซึ่งเป็นผู้ซื้อจะยกสัญญาซื้อขายมายันโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่พิพาทอยู่ในขณะนั้นไม่ได้ด้วยเหตุนี้การที่จำเลยบุกรุกเข้าไปทำประโยชน์ในที่พิพาทโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ ที่จำเลยฎีกาว่าสิทธิของโจทก์ที่ได้มานั้นยังไม่ได้จดทะเบียนจะยกขึ้นต่อสู้จำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตไม่ได้นั้น แม้จำเลยจะให้การไว้แต่ศาลมิได้กำหนดเป็นประเด็นข้อโต้เถียงไว้จึงเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2521 นายจันทร์จันทร์คำ ได้ขายที่ดินมือเปล่าให้แก่โจทก์ 1 แปลง ตั้งอยู่หมู่ที่ 7 ตำบลน้ำแวน (ปัจจุบันหมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง) อำเภอเชียงคำ จังหวัดพะเยา เนื้อที่ 35 ไร่ และที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงเดียวกับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 532 ตำบลน้ำแวน อำเภอเชียงคำ จังหวัดพะเยา ตกลงซื้อขายในราคา 10,000 บาท โจทก์ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 4,000 บาท และชำระส่วนที่เหลืออีก 6,000 บาท เสร็จสิ้นแล้วในวันที่ 26 มิถุนายน 2523 โดยนายจันทร์ได้สละสิทธิครอบครองส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ตั้งแต่วันที่ทำสัญญา โจทก์ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวและชำระภาษีบำรุงท้องที่ติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ต่อมาเมื่อกลางเดือนสิงหาคม 2533 จำเลยและบริวารได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยอ้างว่าได้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินกับนายจันทร์เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2533 อันเป็นการรบกวนครอบครองของโจทก์ โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินของโจทก์หลายครั้ง แต่จำเลยเพิกเฉย

ขอให้บังคับจำเลยพร้อมบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกจากที่ดินพิพาท ห้ามจำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินของโจทก์ต่อไปจำเลยให้การว่า วันที่ 26 มิถุนายน 2523 จำเลยยังไม่ได้ซื้อที่ดินพิพาทจากนายจันทร์จึงไม่สามารถส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์ดังที่บรรยายมาในฟ้อง ฟ้องโจทก์เป็นฟ้องเคลือบคลุมที่ดินพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 532 ตำบลน้ำแวน (ปัจจุบันตำบลอ่างทอง) อำเภอเชียงคำ จังหวัดเชียงราย(ปัจจุบันจังหวัดพะเยา) ซึ่งทางราชการออกเอกสารสิทธิดังกล่าวให้แก่นายจันทร์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2519 โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับนายจันทร์ซึ่งทำขึ้นในช่วงดังกล่าวและเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเนื่องจากคู่กรณีไม่มีเจตนาไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะแม้โจทก์จะเข้าครอบครองที่ดินพิพาทก็ไม่ได้สิทธิครอบครองและไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับนายจันทร์ไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้โจทก์ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากนายจันทร์เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2533 โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินกันแล้วนายจันทร์ได้ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.3) เลขที่ 532 และส่งมอบที่ดินให้จำเลยเข้าครอบครองในฐานะเจ้าของโดยสงบและโดยเปิดเผยตลอดมา ต่อมาปลายปี 2533 จำเลยได้โอนขายที่ดินแปลงนี้ให้นายบุญชม หอมนาน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยเพราะจำเลยมิใช่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาท สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับนายจันทร์ทำขึ้นเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2521 นับถึงวันฟ้องเป็นเวลา 13 ปีเศษ คดีโจทก์จึงขาดอายุความขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับให้จำเลยและบริวารออกไปและขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินพิพาท ห้ามเกี่ยวข้องกับอีกต่อไป จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่พิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้แก่นายจันทร์ จันทรคำ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2519 และระบุว่าไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนี้ห้ามโอนภายใน 10 ปีตามมาตรา 31 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โจทก์นำสืบว่าซื้อที่ดินพิพาทจากนายจันทร์ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2521 ตามเอกสารหมาย จ.1 จึงฟังว่าโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทตามสัญญาซื้อขายจากนายจันทร์แต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนภายในกำหนด 10 ปี นับแต่วันที่นายจันทร์ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 เดิม(มาตรา 150 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2535) เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลามีข้อบังคับห้ามโอนซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 2 กรกฎาคม 2529 ดังนั้น นายจันทร์จึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทตามหนังสือสัญญาการซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมาตั้งแต่วันที่การซื้อขายจนกระทั่งวันครบกำหนดห้ามโอนโจทก์ก็หาได้สิทธิครอบครองแต่ประการใดไม่ ส่วนนายจันทร์ผู้ได้รับจัดสรรที่ดินพิพาทได้สละสิทธิการครอบครองไปโดยไม่เข้าทำประโยชน์ในที่พิพาทตามวัตถุประสงค์ของทางราชการ การครอบครองจึงสิ้นสุดลงและที่ดินจึงตกกลับมาเป็นของรัฐ นายจันทร์จึงหมดสิทธิครอบครอง ดังนั้น เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2529 โจทก์นำสืบว่ายังคงครอบครองทำประโยชน์และเสียภาษีบำรุงท้องที่ตลอดมาตลอดมาตามเอกสารหมาย จ.3 ถึง จ.6 นายชาติ ยุบลนิจพยานโจทก์ก็เบิกความยืนยันว่าได้เช่าที่ดินพิพาทจาก

โจทก์ตั้งแต่ปี 2527 ถึง ปี 2532 ด้วยเหตุนี้จึงฟังว่าโจทก์ครอบครองที่พิพาทหลังจากพ้นกำหนดห้ามโอนตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2529 เมื่อที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของรัฐ แม้โจทก์จะไม่ได้สิทธิครอบครองแต่โจทก์ก็มีสิทธิที่จะหวังห้ามมิให้บุคคลใดมารบกวนสิทธิของโจทก์ได้ เมื่อนายจันทร์ซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองนำที่พิพาทไปขายให้แก่จำเลยโดยไม่มีสิทธิจำเลยซึ่งเป็นผู้ซื้อจะยกสัญญาซื้อขายมายันโจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่พิพาทอยู่ในขณะนั้นไม่ได้ ด้วยเหตุนี้การที่จำเลยบุกรุกเข้าไปทำประโยชน์ในที่พิพาท โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ที่จำเลยฎีกาว่า สิทธิของโจทก์ที่ได้มานั้นยังไม่ได้จดทะเบียนจะยกขึ้นต่อสู้จำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตไม่ได้นั้นแม้จำเลยจะให้การไว้ แต่ศาลมิได้กำหนดเป็นประเด็นข้อโต้เถียงไว้จึงเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยพิพากษายืน

องค์คณะ

สวรงค์ ศักดารักษ์ · อุดม มั่งมีดี · สันติ ทักราล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3485/2538>