

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3792/2536

นางส้อย ขุนไม้งามโจทก์ นางส้อย ใจอดทนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ, ป.พ.พ. มาตรา 113

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 ทวิ ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นกับโจทก์ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน และจำเลยได้มอบการครอบครองที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แม้จะมีข้อตกลงให้โอนกันเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ถือได้ว่าเป็นการจงใจ หลีกเลี่ยงข้อกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการอันมีวัตถุประสงค์ ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 เดิม(มาตรา 150)โจทก์ฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยไป จดทะเบียนโอนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามขอให้ถือว่า คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยให้การว่า โจทก์ทำการฉ้อฉลโดยหลอกลวงให้ จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินให้แก่โจทก์ โดยอ้างว่าเพื่อเป็นหลักประกันในการจำนองที่ดินและ สัญญาว่าจะไม่ฟ้องร้องจำเลยในเรื่องสัญญาซื้อขายดังกล่าว จำเลยจึงกระทำไปด้วยความ สำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม และมีได้เป็นเพราะความประมาทเลินเล่ออย่าง ร้ายแรงของจำเลย สัญญาซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ ทั้งการทำสัญญาซื้อขายที่ดินมิได้จดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นโมฆะศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ของจำเลยจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิวรรคห้า และวรรคหก บัญญัติว่า "ภายในสิบปีนับแต่วันที่ ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (3) ซึ่งได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น

คำพิพากษา

เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมืองหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ และได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์แล้ว ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดิน นั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี"ตามบทบัญญัติดังกล่าว ห้ามบุคคลตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง(3)ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลเช่นว่านั้น ได้มีที่ดินไว้อยู่อาศัยและประกอบกิจการมาหาเลี้ยงชีพตามควรแก่สภาพกับปกป้องบุคคลผู้ได้ สิทธิในที่ดินเช่นว่านั้นให้มีที่ดินไว้อยู่อาศัยและทำกินเป็นเวลาอย่างน้อยสิบปี จะจำหน่ายจ่ายโอน ด้วยประการใด ๆ มิได้ เว้นแต่ตกทอดทางมรดก แม้แต่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็ไม่มีสิทธิบังคับแก่ ที่ดินเช่นว่านั้นดังนั้น การที่จำเลยผู้มีสิทธิในที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีข้อกำหนด ห้ามโอนภายในสิบปีตามมาตรา 58 ทวิดังกล่าวได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นกับโจทก์ภายใน กำหนดระยะเวลาห้ามโอน และข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์

ตั้งแต่วันทำสัญญา แม้จะมีข้อตกลงให้โอนเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว จึงมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150)พิพากษายืน

องค์คณะ

เถียรไท สุนทรนนท์ · นำชัย สุนทรพินิจกิจ · มงคล สระฐาน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3792/2536>