

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6450/2538

นาย สรรณ นาคประสม กับพวกโจทก์ นาย เสน่ห์ นาคคงคำ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ

ย่อ / หลักกฎหมาย

ขณะที่โจทก์กับจำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันนั้นยังอยู่ในระยะเวลาการห้ามโอนตามกฎหมายนิติกรรมซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงตกเป็นโมฆะเพราะฝ่าฝืนต่อกฎหมายและในกำหนดเวลาห้ามโอนนี้ย่อมไม่อาจส่งมอบการครอบครองแก่กันได้การส่งมอบการครอบครองในระยะเวลาการห้ามโอนตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวก็ถือเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเช่นกันดังนั้นแม้จะฟังว่าจำเลยส่งมอบการครอบครองให้แก่โจทก์แล้วโจทก์ก็ไม่ได้ครอบครองในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องว่า เดิมจำเลยที่ 1 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 จะโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสองในวันที่ 27 เมษายน 2532 ต่อมาโจทก์ให้ตัวแทนไปติดต่อให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทแต่จำเลยที่ 1 อ้างว่า จำเลยที่ 1 ขอมอบสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์จึงเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2532 เป็นต้นมาแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2533 จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 โดยไม่มีเจตนาซื้อขายและไม่มีการชำระราคา ต่อมาวันที่ 12 ตุลาคม 2533 จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 3 ขอให้พิพากษาว่าโจทก์ทั้งสองเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ห้ามจำเลยทั้งสามและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกต่อไป ให้จำเลยทั้งสามร่วมกันไปดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่กักอำเภอลำปางจังหวัดเพชรบูรณ์ จดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท หากจำเลยทั้งสามไม่ปฏิบัติตามให้ถือว่าคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม และให้จำเลยที่ 3 ส่งมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์จำเลยที่ 1 ให้การว่า จำเลยที่ 1 ไม่เคยขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ทั้งสอง จำเลยที่ 1 เคยลงชื่อในสัญญาซื้อขายโดยมิได้กรอกข้อความมอบให้แก่นายศิริ เทียนป้อม เพื่อให้นายศิริเป็นนายหน้าขายที่ดินพิพาท แต่นายศิริหาคนซื้อไม่ได้ ต่อมาวันที่ 24 พฤษภาคม 2533 จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ขณะจำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทที่โจทก์นำมาฟ้องทำขึ้นระหว่างห้ามโอนจึงเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมายเป็นโมฆะ และการครอบครองที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองก็ไม่ชอบด้วยกฎหมายตั้งแต่แรกโจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้อง ขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ให้การว่า จำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยสุจริตมีค่าตอบแทน และจำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 3 โดยสุจริตและมีค่าตอบแทนเช่นกันการกระทำของจำเลยที่ 2 ไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ขอให้ยกฟ้องจำเลยที่ 3 ให้การว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทโดยสุจริต จำเลยที่ 3 ซื้อที่ดินพิพาทโดยมีค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิกับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริต โจทก์ก็ได้เป็นผู้ครอบครอง

ที่ดินพิพาท ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้น พิพิจารณา แล้ว พิพากษายก ฟ้องโจทก์ ทั้ง สอง อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ ภาค 2 พิพากษายืนโจทก์ ทั้ง สอง ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ทางราชการออกให้จำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2522 โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ นับแต่วันที่ 26 เมษายน 2522 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2531 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ทั้งสอง โดยยอมให้โจทก์ทั้งสองเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทนับแต่วันทำสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2533 จำเลยที่ 1 ได้จดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 2 และ ต่อมาวันที่ 12 ตุลาคม 2533 จำเลยที่ 2 จดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 3 มีปัญหาวินิจฉัย ตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทหรือไม่เห็นว่าขณะที่ โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันนั้น ยังอยู่ในระยะเวลาการห้ามโอน ตามกฎหมาย นิติกรรมการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 จึงตกเป็นโมฆะ เพราะ ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย และในกำหนดเวลาห้ามโอนนี้ย่อมไม่อาจส่งมอบการครอบครองแก่กันได้ การส่งมอบการครอบครองในระยะเวลาการห้ามโอนตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ก็ถือเป็น การฝ่าฝืนต่อกฎหมายเช่นกัน ดังนี้ แม้จะฟังว่าจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองให้แก่โจทก์ทั้งสอง แล้ว โจทก์ทั้งสองก็ไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแต่อย่างใดพิพากษายืน

องค์คณะ

ชัยวัฒน์ ดุลยปวิณ · กำนัน อันนันทน์ · อัครวิทย์ สุมาวงศ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6450/2538>