

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3857/2565

นาย ช.โจทก์ นาง ณ. กับพวกรวม 2 คนจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 86, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.ที่ดิน มาตรา 94

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ซึ่งอยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลยที่ 2 เป็นผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาท โดยให้จำเลยที่ 2 ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์แทน แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่ ป.ที่ดิน มิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 วรรคสอง เท่านั้น และในกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา 94 ดังนั้น โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในที่ดินได้ การที่จำเลยที่ 2 นำที่ดินและอาคารพาณิชย์ของโจทก์ไปขายฝากให้แก่จำเลยที่ 1 โดยผลการ ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 และแม้ตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์มิได้ขอให้โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทกับเรียกให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทคืนแก่โจทก์ ก็เป็นเรื่องที่โจทก์ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอันจะมีสิทธิเรียกร้องให้กระทำได้ แต่ตามคำฟ้องของโจทก์แปลความได้ว่า โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินคืน ซึ่งศาลมีอำนาจพิพากษาว่าที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทเป็นของโจทก์ และบังคับให้โจทก์จำหน่ายที่ดินพิพาทให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยให้จำเลยที่ 2 ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการทำนิติกรรมการขายฝากที่ดินโฉนดเลขที่ 185572 และสิ่งปลูกสร้างระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2561 โดยให้กรรมสิทธิ์กลับคืนมาเป็นของจำเลยที่ 2 ดังเดิม หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง จำเลยที่ 1 ให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการทำนิติกรรมขายฝากที่ดินโฉนดเลขที่ 185572 พร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 และสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2561 ให้กรรมสิทธิ์กลับคืนมาเป็นของจำเลยที่ 2 ดังเดิม หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติโดยคู่ความไม่ฎีกาว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวสัญชาติสิงคโปร์ โจทก์รู้จักกับจำเลยที่ 2 ที่ประเทศสิงคโปร์ เมื่อปี 2556 โจทก์อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลยที่ 2 ที่ประเทศไทย แต่โจทก์ยังคงเดินทางไปมาระหว่างประเทศสิงคโปร์กับประเทศไทย ปี 2548 นายสินชัย เสนอขายที่ดินโฉนดเลขที่ 185572 พร้อมอาคารสี่ชั้นครึ่ง คือที่ดินและอาคารพิพาท ซึ่งอยู่ติดกับอาคารที่จำเลยที่ 2 เข้าทำกิจการสปา วันที่ 14 ธันวาคม 2549 นายอนันตชัย เจ้าของ

กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาทซึ่งเป็นน้องชายของนายสินชัยจดทะเบียนโอนขายที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ในราคา 15,000,000 บาท มีการใช้อาคารพิพาทประกอบกิจการสปา ต่อมาจำเลยที่ 2 กับโจทก์เลิกรากัน แต่โจทก์ยังทำกิจการสปาที่อาคารพิพาท วันที่ 13 มีนาคม 2560 จำเลยที่ 2 พ้องขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาท เป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.440/2560 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โจทก์ให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาท ให้จำเลยที่ 2 ขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินและอาคารของโจทก์ ระหว่างพิจารณาคดีดังกล่าว วันที่ 3 สิงหาคม 2560 จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่นายธนากรสามีของเพื่อนจำเลยที่ 2 ในราคา 10,000,000 บาท วันที่ 9 ตุลาคม 2560 โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 2 และนายธนากรให้เพิกถอนการโอนที่ดินและอาคารพิพาทเป็นคดีหมายเลขดำที่ พ.2023/2560 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ และยังฟ้องจำเลยที่ 2 และนายธนากรกับพวกต่อศาลจังหวัดพระโขนงในข้อหาโกงเจ้าหนี้ เป็นคดีหมายเลขดำที่ อ.4168/2560 ต่อมาวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560 นายธนากรจดทะเบียนจำนองที่ดินและอาคารพิพาทแก่นางดาวรินทร์ ในวงเงิน 2,000,000 บาท วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 มีการนัดหมายระหว่างนายธนากรกับนายจิราวัฒน์ สามีของจำเลยที่ 1 ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อบริหารที่ดินและอาคารพิพาทกัน แต่ไม่มีการดำเนินการในวันดังกล่าว วันที่ 1 มิถุนายน 2561 นายธนากรจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินและอาคารพิพาทจากนางดาวรินทร์ แล้วจดทะเบียนโอนขายให้แก่จำเลยที่ 2 จากนั้นจำเลยที่ 2 จดทะเบียนขายฝากให้แก่จำเลยที่ 1 กำหนดไถ่ถอนขายฝากภายใน 1 ปี ในวงเงิน 16,520,000 บาท ก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้โจทก์ได้ถอนฟ้องคดีแพ่งทั้งสองคดีข้างต้นแล้ว ส่วนคดีอาญาศาลจังหวัดพระโขนงพิพากษาพิพากษาว่า โจทก์มีปัญหาดังกล่าวต้องวินิจฉัยตามคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำแก้ฎีกาของจำเลยที่ 1 ก่อนว่า มีพฤติการณ์พิเศษและเหตุสุดวิสัยที่จำเลยที่ 1 ไม่อาจยื่นคำแก้ฎีกาภายในกำหนดระยะเวลาหรือไม่ เห็นว่า ตามรายงานเจ้าหน้าที่สารบัญ เจ้าหน้าที่ศาลนำหมายแจ้งคำสั่งให้จำเลยที่ 1 ยื่นคำแก้ฎีกาไปส่งให้แก่จำเลยที่ 1 โดยวิธีปิดหมายเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2564 ครบกำหนดแก้ฎีกาวันที่ 9 มกราคม 2565 ที่จำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำแก้ฎีกาพร้อมคำแก้ฎีกาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2565 โดยอ้างว่า ไม่พบหมายแจ้งคำสั่ง และเนื่องจากมีสถานการณ์โรคระบาดของเชื้อโควิด 2019 จำเลยที่ 1 จึงกักตัวอยู่ในบ้านนั้น เมื่อพิจารณาจากสำนวนคดีปรากฏว่า ในการส่งหมายหรือแจ้งคำสั่งของศาลได้มีการส่งไปยังภูมิลำเนาของจำเลยที่ 1 มาโดยตลอด ไม่ปรากฏข้อขัดข้องในการรับหมายหรือรับทราบคำสั่งของศาลแต่อย่างใด การอ้างว่าไม่พบหมายแจ้งคำสั่งเป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ และไม่มีเหตุผลประกอบ ส่วนสถานการณ์โรคระบาดมีมาเป็นระยะเวลานานแล้ว จำเลยที่ 1 อาจติดต่อให้ทนายความดำเนินการขอขยายระยะเวลาพิจารณาแทนได้ หากจำต้องกระทำด้วยตนเองไม่ เหตุดังกล่าวจึงมิได้เป็นอุปสรรคต่อการยื่นคำแก้ฎีกาของจำเลยที่ 1 แต่อย่างใด ข้ออ้างของจำเลยที่ 1 มิได้เป็นพฤติการณ์พิเศษหรือเหตุสุดวิสัยที่จะขยายระยะเวลาที่ยื่นคำแก้ฎีกาให้จำเลยที่ 1 ได้ ดังนั้นจึงให้ยกคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำแก้ฎีกาของจำเลยที่ 1 ส่วนคำแก้ฎีกาที่ยื่นเกินกำหนดระยะเวลานั้นให้รับเป็นคำแถลงการณ์ คดีมีปัญหาดังกล่าวต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เห็นว่าตามคำฟ้องโจทก์อ้างว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวสัญชาติสิงคโปร์และอยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลยที่ 2 โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาท โดยให้จำเลยที่ 2 ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนตน จำเลยที่ 2 นำที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทไปขายฝากแก่จำเลยที่ 1 และขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทให้กลับมาเป็นของจำเลยที่ 2 แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว

แต่ประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 86 วรรคสอง เท่านั้น และในกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา 94 ดังนั้น โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในที่ดินได้ จำเลยที่ 2 ไม่มีอำนาจจำหน่ายที่ดินของโจทก์โดยผลการการที่จำเลยที่ 2 นำที่ดินและอาคารพาณิชย์ของโจทก์ไปขายฝากให้แก่จำเลยที่ 1 โดยผลการถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 และแม้ตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์มิได้ขอให้โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาท กับเรียกให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทคืนแก่โจทก์ ก็เป็นเรื่องที่โจทก์ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอันจะมีสิทธิเรียกร้องให้กระทำได้ แต่ตามคำฟ้องของโจทก์แปลความได้ว่าโจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินคืน ซึ่งศาลมีอำนาจพิพากษาว่าที่ดินและอาคารพาณิชย์พิพาทเป็นของโจทก์ และบังคับให้โจทก์จำหน่ายที่ดินพิพาทให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยให้จำเลยที่ 2 ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ ที่ศาลอุทธรณ์ยกปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องขึ้นวินิจฉัยแล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น เมื่อศาลชั้นต้นสืบพยานทั้งสองฝ่ายมาเสร็จสิ้นแล้ว ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยทั้งสองไปโดยไม่ต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยใหม่ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 ว่า จำเลยที่ 2 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาทแทนโจทก์หรือไม่ เห็นว่า โจทก์มีพยานเอกสารเป็นหลักฐานการชำระเงินค่าที่ดินให้แก่นายสินชัยน้องชายของนายอนันตชัย เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาท เอกสารดังกล่าวได้แก่ แคชเชียร์เช็คของธนาคาร ท. รวม 5 ฉบับจำนวนเงินฉบับละ 2,000,000 บาท ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2549 จำนวน 2 ฉบับและลงวันที่ 13 ธันวาคม 2549 จำนวน 3 ฉบับ และยังมีแคชเชียร์เช็คธนาคาร ก. ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2559 จำนวน 2,000,000 บาทอีกหนึ่งฉบับ ซึ่งปรากฏจากบัญชีเงินฝากของโจทก์ที่ธนาคารดังกล่าวมีการถอนเงินออกในวันเดียวกันแล้วนำมาซื้อแคชเชียร์เช็ค นอกจากนี้ในวันที่ 13 ธันวาคม 2549 ซึ่งเป็นวันก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพิพาทเพียง 1 วัน ยังมีรายการถอนเงินออกจากบัญชีเงินฝากของโจทก์ที่ธนาคาร ท. จำนวนเงิน 1,170,000 บาทและ 1,500,000 บาท ในเวลาไล่เลี่ยกัน และโจทก์ยังนำสืบว่า วันที่ 14 และ 16 พฤศจิกายน 2549 โจทก์ถอนเงิน 600,000 บาท และ 1,151,000 บาท จากธนาคาร ท. เข้าบัญชีเงินฝากของจำเลยที่ 2 ที่ธนาคาร ท. เพื่อชำระค่าที่ดิน ด้วยการเบิกถอนเงินจากบัญชีเงินฝากจากโจทก์ดังกล่าวประกอบจำนวนเงินและช่วงเวลาสอดคล้องกับการจดทะเบียนซื้อที่ดินและอาคารพิพาทจากนายอนันตชัยจึงเชื่อว่าเงินที่ใช้ซื้อที่ดินและอาคารพิพาทเป็นของโจทก์จริง ที่จำเลยที่ 2 อ้างว่า โจทก์ให้เงินแก่จำเลยที่ 2 ไปซื้อที่ดินและอาคารพิพาทนั้น คงมีจำเลยที่ 2 เบิกความลอย ๆ การที่โจทก์มิได้ให้จำเลยที่ 2 ทำหนังสือว่าถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาทแทนโจทก์นั้นก็มิใช่ข้อพิรุธ เนื่องจากขณะนั้นโจทก์รักใคร่จำเลยที่ 2 ถึงกับมาอยู่กินด้วยกันที่ประเทศไทย ย่อมไว้วางใจจำเลยที่ 2 เพราะตนไม่อาจมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารได้ ส่วนที่สัญญาซื้อขายห้องชุดมีแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศแนบท้ายซึ่งระบุว่าเงินที่โอนมาใช้ในการซื้อคอนโดมิเนียม อันทำให้เห็นว่าเงินดังกล่าวที่เบิกจากบัญชีเงินฝากของโจทก์ใช้ในการซื้อคอนโดมิเนียมก็ตาม แต่สัญญาซื้อขายห้องชุดดังกล่าวทำเมื่อ

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2553 ส่วนการโอนเงินของโจทก์จากต่างประเทศทำเมื่อปี 2548 และปรากฏว่าการโอนเงินทั้งสี่ครั้งมีการเข้าบัญชีเงินฝากของโจทก์ที่ธนาคาร ก. และธนาคาร ท. มาเข้าในบัญชีเงินฝากของโจทก์ยังมีจำนวนไม่เพียงพอให้ชำระค่าที่ดินและอาคารพิพาทได้จึงเชื่อได้ว่าโจทก์นำเงินที่โอนจากต่างประเทศมาใช้ซื้อที่ดินและอาคารพิพาทก่อน แล้วนำเงินจากแหล่งอื่นมาทดแทนเพื่อซื้อคอนโดมิเนียมในภายหลัง การระบุในสัญญาซื้อขายห้องชุดเช่นนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับหลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศเท่านั้น โดยนางสาวดุขฎิ ผู้ช่วยผู้จัดการธนาคาร ท. พยานโจทก์เบิกความยืนยันการโอนเงินจากต่างประเทศและการเบิกเงินของโจทก์ข้างต้น และยังเบิกความว่าในการโอนเงินธนาคารจะให้ระบุวัตถุประสงค์ในการโอนเงิน แต่ผู้โอนจะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์หรือไม่ ธนาคารไม่มีหน้าที่ตรวจสอบ ดังนั้น แบบการทำธุรกรรมเงินตราเงินต่างประเทศตามสัญญาซื้อขายห้องชุดจึงไม่อาจรับฟังเป็นยุติได้ว่าโจทก์นำเงินจำนวนเดียวกันที่โอนจากต่างประเทศมาใช้ซื้อห้องชุดเท่านั้น ข้อเท็จจริงดังกล่าวหาทำให้พยานโจทก์ส่วนนี้เป็นพิรุธแต่อย่างใดไม่ ส่วนเหตุที่โจทก์ให้เงินจำเลยที่ 2 เดือนละ 150,000 บาทถึง 200,000 บาท จนถึงปี 2558 โจทก์นำสืบว่า เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 โจทก์ซื้อโทรศัพท์เครื่องใหม่ให้จำเลยที่ 2 เนื่องจากวันเกิดของจำเลยที่ 2 แต่จำเลยที่ 2 โอนข้อมูลจากโทรศัพท์เครื่องเดิมมาไม่ได้ และให้โจทก์ดำเนินการให้ โจทก์จึงทำสำเนาข้อมูลเก็บไว้แล้วให้คนที่อ่านภาษาไทยได้ช่วยแปล จึงทราบว่าจำเลยที่ 2 คบผู้ชายคนใหม่ซึ่งมีเอกสารเป็นข้อความตอบโต้กันระหว่างหญิงชายในเชิงขู้สาว ซึ่งจำเลยที่ 2 มิได้นำสืบหักล้างพยานโจทก์ในส่วนนี้ จึงทำให้พยานโจทก์มีน้ำหนักน่าเชื่อว่า โจทก์เลิกลูกกับจำเลยที่ 2 นับแต่พบข้อความดังกล่าวเมื่อปลายปี 2558 หาใช่ปี 2556 ตามที่จำเลยที่ 2 นำสืบ ดังนั้น การที่โจทก์ให้เงินจำเลยที่ 2 แต่ละเดือนจนถึงปี 2558 จึงไม่ใช่เรื่องผิดปกติ และไม่อาจฟังได้ว่าโจทก์ชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารพิพาทให้จำเลยที่ 2 อันเป็นการยอมรับว่าจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาท ยิ่งเมื่อพิจารณาพฤติการณ์ของจำเลยที่ 2 ที่จดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่นายธนากรขณะที่ยังมีคดีพิพาทกับโจทก์ ยิ่งส่อให้เห็นพิรุธว่าต้องการโอนที่ดินและอาคารพิพาทเพื่อให้พ้นจากการบังคับคดีของโจทก์ พยานหลักฐานของโจทก์ดังที่วินิจฉัยมาจึงมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานของจำเลยที่ 2 เชื่อได้ว่า โจทก์เป็นฝ่ายชำระค่าที่ดินและอาคารพิพาท แล้วจำเลยที่ 2 ถูกระงับกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาทแทนโจทก์ อุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของจำเลยที่ 1 ว่ากรณีมีเหตุให้เพิกถอนการทํานิติกรรมขายฝากระหว่างจำเลยทั้งสองหรือไม่ เห็นว่า หลังจากโจทก์มีข้อพิพาทเรื่องที่ดินและอาคารพิพาทกับจำเลยที่ 2 โจทก์พยายามรักษาสีสิทธิของตนโดยแจ้งข้อพิพาทให้บุคคลภายนอกทราบเพื่อป้องกันมิให้เข้าทํานิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารพิพาทดังปรากฏจากภาพถ่ายที่เป็นภาพด้านหน้าอาคารพิพาทและมีป้ายขนาดใหญ่ของสำเนาคำฟ้อง สำเนาคำให้การและฟ้องแย้งในคดีที่จำเลยที่ 2 ฟ้องขับไล่โจทก์ กับป้ายห้ามซื้อขายติดอยู่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างส่งเงินสดค่าทำป้ายจำนวน 3 ฉบับ ซึ่งจำเลยทั้งสองมิได้นำสืบหักล้างในส่วนนี้จึงเชื่อว่าการติดป้ายดังกล่าวไว้จริง ผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวเมื่อมาดูย่อมเห็นได้ นอกจากนี้โจทก์ยังให้ทนายความมีหนังสือแจ้งข้อพิพาทดังกล่าวไปยังเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อขอให้ระงับการทํานิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาท เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2560 และวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 และยังส่งหนังสือลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2561 ให้นายจิรวุฒิ สามีของจำเลยที่ 1 ทราบ โดยนางสาวราตรีซึ่งเป็นนายหน้าของจำเลยที่ 1 เบิกความว่าเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 พยานกับจำเลยที่ 1 และนายจิรวุฒิ ไปรับโอนที่ดิน พยานจึง

เสนอขายที่ดินและอาคารพิพาทให้คนทั้งสองซึ่งสนใจ พยานทราบคร่าว ๆ ว่าอยู่ในซอย แต่อาคารใดไม่ทราบแน่ชัด ในคืนนั้น นายจิราวัฒน์กับจำเลยที่ 1 ขับรถพาพยานไปบริเวณที่ตั้งที่ดินและอาคารไม่เห็นป้ายประกาศ หลังจากดูทำเลแล้ว นายจิราวัฒน์และจำเลยที่ 1 ตกลงซื้อฝากในราคา 14,000,000 บาทเศษ พยานจึงติดต่อนางดาวรินทร์นัดหมายไปทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินในวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 คือวันรุ่งขึ้น การที่นางราตรีเคยไปดูที่ดินและอาคารพิพาทครั้งเดียวพร้อมกับจำเลยที่ 1 และนายจิราวัฒน์ในคืนวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 แต่มานำเสนอขายฝากให้แก่ นายจิราวัฒน์และจำเลยที่ 1 ราคาซื้อขายสูงถึง 14,000,000 บาท โดยได้ความจากนายจิราวัฒน์และจำเลยที่ 1 ต่างเบิกความว่า นอกจากประกอบธุรกิจอื่น คนทั้งสองยังทำธุรกิจซื้อขายที่ดินด้วยการที่คนทั้งสองไม่ไปดูที่ดินและอาคารให้แน่ชัดกลับดูทำเลที่ตั้งและดูในเวลากลางคืน อีกทั้งการนัดหมายจดทะเบียนกันทันทีในวันรุ่งขึ้นย่อมเป็นการเร่งรีบผิดปกติวิสัยของการซื้อขายทรัพย์สินที่มีราคาสูงเช่นนี้ ครั้นเมื่อถึงวันนัดมีการทำและยื่นเอกสารไถ่ถอนระหว่างนายธนากรกับนางดาวรินทร์ และซื้อขายฝากระหว่างนายธนากรกับนายจิราวัฒน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามบัญชีรับทำการกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ไม่ได้มีการจดทะเบียน โดยนายธนากรซึ่งเป็นพยานจำเลยที่ 1 เบิกความว่า ตนเองมาไม่ทันเวลาราชการ ส่วนนางสาวราตรีเบิกความว่า ไม่ได้พบนายธนากรและไม่เคยรู้จักกันมาก่อน จึงเป็นการนัดหมายทำนิติกรรมที่ผิดปกติและเป็นพิรุธอีกเช่นกัน ต่อมาเมื่อมีการนัดหมายกันใหม่เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561 นางสาวราตรีให้นายจิราวัฒน์ ทำแคชเชียร์เช็คจำนวน 6,700,000 บาท ให้แก่นายธนากร จำนวนเงิน 2,000,000 บาท ให้แก่นางดาวรินทร์ และจำนวนเงินฉบับละ 1,000,000 บาท 2 ฉบับ ไม่ทราบผู้รับเงินแต่ให้จ่ายชื่อนายจิราวัฒน์เพื่อสลับหลังโอนภายหลัง นอกจากนี้ให้เตรียมเงินสดอีก 3,700,000 บาท เมื่อถึงวันนัดกลับมีการจดทะเบียนไถ่จำนองแล้วโอนขายที่ดินและอาคารพิพาทจากนายธนากรไปยังจำเลยที่ 2 ก่อนแล้ว จำเลยที่ 2 จึงจดทะเบียนขายฝากไว้กับแก่จำเลยที่ 1 แตกต่างจากที่จะทำการจดทะเบียนในครั้งก่อน การทำแคชเชียร์เช็คและเตรียมเงินเพื่อชำระค่าที่ดินรวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปมาเช่นนี้เป็นเรื่องที่ผิดปกติ แต่จำเลยที่ 1 กับนายจิราวัฒน์ ไม่สนใจที่จะสอบถาม กลับอ้างว่าเป็นเรื่องที่นางสาวราตรีซึ่งเป็นนายหน้าเป็นผู้ดำเนินการ โดยนางสาวราตรีกลับเบิกความว่าไม่ทราบสาเหตุที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกันก่อนที่จะโอนขายฝากให้จำเลยที่ 1 เช่นกัน นอกจากนี้ นายอนุทิศ เจ้าพนักงานที่ดินพยานโจทก์เบิกความว่า ในการสอบสวนทำนิติกรรมเรื่องนี้ พยานได้แจ้งหนังสือโต้แย้งของทนายโจทก์ให้คู่สัญญาทุกฝ่ายทราบแล้วแล้วยังมีผู้โต้แย้งเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้อยู่ แต่คู่สัญญายืนยันที่จะทำนิติกรรม พยานโจทก์ปากนี้เป็นเจ้าพนักงานถือเป็นพยานคนกลางมีน้ำหนักน่าเชื่อถือ เมื่อพิจารณาข้อความด้านหลังเอกสารซึ่งมีข้อความว่าผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้อ่านข้อความในหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินฉบับลงวันที่ 28 พ.ค. 2561 เรื่องขอหาฉ้อโกงเจ้าหนี้เป็นที่เข้าใจดีแล้ว ขอยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วข้างต้นฯ และเมื่อพิจารณาข้อความด้านหน้าของเอกสารดังกล่าวเป็นหนังสือที่ทนายโจทก์มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 มีใจความว่าโจทก์ซึ่งเป็นชาวสิงคโปร์เคยมีหนังสือขอให้ระงับการทำนิติกรรมที่ดินพิพาทที่มีชื่อจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพราะมีคดีความกัน แต่ต่อมาได้มีการโอนขายให้แก่ นายธนากรไปแล้วและนายธนากรนำไปจำนองนางดาวรินทร์ ในขณะนี้ นายธนากรมีชื่อถือกรรมสิทธิ์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ติดต่อนายหน้าเพื่อเอาที่ดินไปขายฝากในราคา 15,000,000 บาท จากราคาขายกัน 35,000,000 บาท ขอให้ระงับการทำนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินพิพาท โดยหนังสือดังกล่าวอ้างถึงคำฟ้องคดีหมายเลขดำที่ พ.440/2560 และ

พ.2023/2560 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ กับคดีหมายเลขดำที่ อ.4168/2560 ของศาลจังหวัดพระโขนง ซึ่งข้อความดังกล่าวมีข้อมูลเพียงพอที่ทำให้จำเลยที่ 1 ทราบว่าโจทก์เป็นคนต่างด้าวมีข้อพิพาทเรื่องที่ดินและอาคารพิพาทกับทั้งจำเลยที่ 2 และนายธนกร หากมีการทำนิติกรรมกับจำเลยที่ 2 อาจก่อให้เกิดข้อยุ่งยากได้ การที่จำเลยที่ 1 ทำนิติกรรมซื้อขายฝากกับจำเลยที่ 2 โดยมีได้ใส่ใจหรือให้ความสำคัญกับหนังสือของนายโจทก์ดังกล่าวจึงเป็นการผิดปกติวิสัยของผู้ทำธุรกิจซื้อขายที่ดิน ดังนั้น พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักเชื่อได้ว่า ก่อนจำเลยทั้งสองทำนิติกรรมขายฝากที่ดินและอาคารพิพาท จำเลยที่ 1 ย่อมต้องสอบถามจำเลยที่ 2 และผู้ที่เกี่ยวข้องและทราบถึงข้อพิพาทที่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวพึงติดตามเอาที่ดินและอาคารพิพาทคืนจากจำเลยที่ 2 แม้จำเลยที่ 1 มีแคชเชียร์เช็คที่ชำระค่าที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่นางดาวรินทร์ นายธนกร และจำเลยที่ 2 ทายหนังสือสัญญาขายฝากมาแสดง ก็หาเป็นเหตุเพียงพอให้หักล้างพฤติการณ์ซื้อขายฝากที่ดินของจำเลยที่ 1 ดังวินิจฉัยมาข้างต้นว่าเป็นการกระทำโดยสุจริตไม่ และแม้คำฟ้องโจทก์บรรยายเบื้องต้นว่า จำเลยทั้งสองสมคบกันทำสัญญาซื้อขายกัน โดยมีได้มีเจตนาซื้อขายกันจริง แต่โจทก์ยังบรรยายต่อมาอีกว่าจำเลยที่ 1 ทราบว่าที่ดินมีคดีโต้แย้งกัน แต่จำเลยทั้งสองยังฝ่าฝืนทำนิติกรรมเป็นการซื้อขายที่ไม่สุจริต เป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบไม่ได้รับชำระหนี้ การที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยถึงความไม่สุจริตของจำเลยที่ 1 และนายจิราวัฒน์ แล้วให้เพิกถอนการขายฝากที่ดินและอาคารระหว่างจำเลยทั้งสอง เป็นการวินิจฉัยตามประเด็นที่ปรากฏในคำฟ้อง มิใช่เป็นการวินิจฉัยประเด็นนอกคำฟ้องตามที่อุทธรณ์มา เมื่อการทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินและอาคารพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองกระทำโดยจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่สุจริตโดยทราบถึงข้อพิพาทที่โจทก์ฟ้องเรียกที่ดินและอาคารพิพาทจากจำเลยที่ 2 เช่นนี้ กรณีจึงมีเหตุเพิกถอนการขายฝากระหว่างจำเลยทั้งสองได้ อุทธรณ์ของจำเลยที่ 2 ข้อนี้น่าฟังไม่ขึ้น อนึ่ง เมื่อคดีฟังได้ว่า ที่ดินและอาคารพิพาทเป็นของโจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวกรณีต้องบังคับตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ทั้งการบังคับให้จำหน่ายดังกล่าวก็หมายความว่าเฉพาะที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างด้วยเพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามให้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ศาลฎีกาย่อมมีอำนาจพิพากษาว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารพิพาทกับให้จัดการจำหน่ายที่ดินพิพาทอันเป็นการบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายได้ พิพากษาแก้เป็นว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 185572 พร้อมอาคารให้โจทก์จำหน่ายเฉพาะที่ดินดังกล่าวภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด หากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย โดยให้จำเลยที่ 2 ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์หลังเพิกถอนการจดทะเบียนระหว่างจำเลยทั้งสองแล้วไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 2 นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชูศักดิ์ ทองวิฑูโกมลย์ · สมชัย ธิมาอุตมากร · อนุสรณ์ ศรีเมนต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3857/2565>