

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3097/2537

นาง ละเอียด ภู้อย้อย กับพวกโจทก์ นาง กฤษณา ยิ้ม สาย กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 31, ป.วิ.พ. มาตรา 249, พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4, พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยทั้งสองฎีกาว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในสิบปีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 อันเป็นการห้ามโอนโดยเด็ดขาด การที่โจทก์ที่ 1 ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 2 ไม่ทำให้โจทก์ที่ 2 ได้สิทธิครอบครองในที่ดินแต่อย่างใดนั้น เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้เป็นข้อที่ไม่ได้ว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ จำเลยทั้งสองก็มีอำนาจยกขึ้นอ้างในชั้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 โจทก์ที่ 1 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ 2 เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 แม้ตามสารบัญญัตจดทะเบียนจะมีข้อความว่าห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนับแต่วันที่ 15 มกราคม 2523 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้นก็ตามแต่ต่อมามีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่เดิม จากการห้ามโอนภายในสิบปีให้ยกเลิกเป็นการห้ามโอนมีกำหนดห้าปี ดังนั้น ข้อจำกัดห้ามโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 เดิมจึงไม่อาจนำมาใช้บังคับในคดีนี้ได้เพราะ

คำพิพากษา

คดีนี้โจทก์ที่ 1 ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ 2 เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนภายในห้าปีแล้ว โจทก์ที่ 2 จึงได้สิทธิครอบครองที่พิพาทโจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 โจทก์ที่ 1 ได้ขายที่ดินตาม น.ส.3 ก. เลขที่ 1485 ให้แก่โจทก์ที่ 2 และโจทก์ที่ 2 ได้ครอบครองทำประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวตลอดมา ประมาณเดือนมีนาคม 2530 จำเลยทั้งสองได้บุกรุกเข้าไปในที่ดินของโจทก์ที่ 2 ทางด้านทิศใต้เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ ทำให้โจทก์เสียหาย ขอให้พิพากษาว่าที่ดินตามแผนที่สังเขปท้ายฟ้องซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของ น.ส.3 ก.เลขที่ 1485 เป็นของโจทก์ ห้ามจำเลยทั้งสองกับบริวารเข้าไปเกี่ยวข้องและให้จำเลยทั้งสองชดเชยค่าเสียหายให้แก่โจทก์จำเลยทั้งสองให้การว่าจำเลยทั้งสองได้ซื้อที่ดินตาม น.ส.2เลขที่ 1665 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ จากโจทก์ที่ 1 เมื่อปี 2521 ขณะนั้นที่ดินข้างเคียงเป็นที่รกร้างว่างเปล่า จำเลยทั้งสองจึงได้แผ้วถางกันสร้างที่ดินออกไปอีกประมาณ 4 ไร่ รวมเป็นที่ดินทั้งหมดประมาณ 5 ไร่ ซึ่งจำเลยทั้งสองได้ครอบครองทำประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวตลอดมา จำเลยทั้งสองไม่เคยบุกรุกเข้าไปในที่ดินของโจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย โจทก์ที่ 1 ได้จดทะเบียนขายที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 1485 ให้แก่โจทก์ที่ 2 ไปก่อนฟ้องแล้ว โจทก์ที่ 1 จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาว่า โจทก์ที่ 2 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทเนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 43 ตารางวา ห้ามจำเลยทั้งสองและบริวารเกี่ยวข้องกับที่พิพาทอีกต่อไป ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าเสียหายให้โจทก์ที่ 2 ปีละ 600 บาท นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจำเลยทั้งสองจะออกไปจากที่พิพาทจำเลยทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์

พิพากษายืนจำเลยทั้งสองฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ที่จำเลยทั้งสองฎีกาว่า ที่ดินตามน.ส.3 ก. เลขที่ 1485 ตำบลป่าหวาย อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรีนั้น ทางราชการออก น.ส.3 ก. ดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 1 โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 อันเป็นการห้ามโอนโดยเด็ดขาด การที่โจทก์ที่ 1 ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 2 เมื่อปี 2520 ไม่ทำให้โจทก์ที่ 2 ได้สิทธิครอบครองที่ดินแต่อย่างใด การที่ศาลล่างทั้งสองฟังว่าโจทก์ที่ 2 มีสิทธิครอบครองที่พิพาทดีกว่าจำเลยทั้งสองจึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 นั้น เห็นว่า ปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าวเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้เป็นข้อที่ไม่ได้วากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ จำเลยทั้งสองมีอำนาจยกขึ้นอ้างในชั้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 249 การวินิจฉัยปัญหาเช่นว่านี้ ศาลฎีกาจำต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานในสำนวนคดีนี้ศาลอุทธรณ์ฟังข้อเท็จจริงว่า โจทก์ที่ 2 เป็นผู้ครอบครองที่พิพาทในปัจจุบัน ที่พิพาทจึงเป็นของโจทก์ที่ 2 และตามฟ้องว่าที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตาม น.ส.3 ก. ดังกล่าวซึ่งโจทก์ที่ 1 ขายที่ดินตาม น.ส.3 ก. ดังกล่าวทั้งแปลงให้แก่โจทก์ที่ 2 เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 ตามฎีกาจำเลยทั้งสองกล่าวไว้ด้วยว่า โจทก์ที่ 2 เพิ่งมีสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 และตามสารบัญญัติทะเบียน น.ส.3 ก. (ใบต่อ) ใน น.ส.3 ก. เลขที่ 1485 ก็ปรากฏว่าเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 โจทก์ที่ 1 ขายที่ดินตาม น.ส.3 ก. ดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 2 โดยเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แสดงว่าที่โจทก์ที่ 1 ขายที่ดินตาม น.ส.3 ก. ตามฟ้องให้แก่โจทก์ที่ 2 นั้นได้จดทะเบียนโอนขายกันเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 แม้ตามสารบัญญัติทะเบียนใน น.ส.3 ก. เลขที่ 1485 จะปรากฏมีข้อความว่า "ห้ามโอนภายในสิบปีตาม มาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนับแต่วันที่ 15 มกราคม 2523" และตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้นบัญญัติว่า "ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้นอกจากตกทอดทางมรดกภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ก็ตาม แต่ต่อมามีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ที่ใช้อยู่เดิมจากการห้ามโอนภายในสิบปีให้ยกเลิกเป็นการห้ามโอนมีกำหนดห้าปี และตามสารบัญญัติทะเบียน น.ส.3 ก. (ใบต่อ) ใน น.ส.3 ก. เลขที่ 1485 ก็ปรากฏมีข้อความว่า "การห้ามโอนสิ้นสุดลงเหลือห้าปีตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521" ดังนั้น ข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 เดิมตามที่จำเลยทั้งสองฎีกามานั้น จึงไม่อาจนำมาใช้บังคับในคดีนี้ได้ เพราะกรณีคดีนี้โจทก์ที่ 1 ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินตามฟ้องให้แก่โจทก์ที่ 2 เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2530 ซึ่งนับแต่วันที่ 15 มกราคม 2523 อันเป็นวันเริ่มกำหนดห้ามโอนถึงวันที่ 3 มิถุนายน 2530 พ้นกำหนดห้ามโอนภายในห้าปีแล้วโจทก์ที่ 2 จึงได้สิทธิครอบครองที่พิพาทพิพากษายืน

องค์คณะ

ไพศาล รางขางกูร · นิเวศน์ คำผอง · ประสิทธิ์ แสนศิริ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th ·
<https://www.thaideka.online/deka/3097/2537>