

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9584/2559

นายจำเนียร ไพรขยาตโจทก์ นายมนูญหรือธนัท พันธุ์พุ่ม กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 56, ป.ที่ดิน มาตรา 63, ป.ที่ดิน มาตรา 61

ย่อ / หลักกฎหมาย

คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้น ที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องโจทก์เพื่อเรียกโฉนดที่ดิน ทั้ง 40 ฉบับ คืน ซึ่งมีที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยนั้น ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ส่งมอบโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ คืนแก่จำเลยที่ 1 คำพิพากษาดังกล่าวจึงเป็นคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงาน ที่ดินจะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ก็ต่อเมื่อคดีนั้นถึงที่สุด ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 56 และ 63 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หมวด 3 ข้อ 17 (3) เมื่อคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้นยังไม่ถึงที่สุด จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงไม่สามารถขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ ได้ จำเลยที่ 1 และที่ 2 เคย ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับมาแล้วสองครั้ง โดยไม่ได้นำคำพิพากษาคดีแพ่ง หมายเลขแดงที่ 393/2546 มาประกอบคำขอ เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุดและจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่มีหลักฐานคดีถึงที่สุดมาแสดง จึงมีคำสั่งยกเลิกคำขอออกใบ แทน การมีคำสั่งยกเลิกคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินพิพาทของเจ้าพนักงานที่ดินย่อมแสดงให้เห็น ว่า คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 393/2546 เป็นคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน การจะดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ก็โดยอาศัยอำนาจตาม ป.ที่ดิน มาตรา 56 และ 63 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หมวด 3 ข้อ 17 (3) เท่านั้น เมื่อจำเลยที่ 1 และที่ 2 มายื่นคำขอ ออกใบแทนโฉนดเป็นครั้งที่สาม โดยอ้างเหตุเดิมว่าโฉนดที่ดินสูญหาย แต่มีเพิ่มเติมว่าได้นำพยาน 2 คน มาบันทึกถ้อยคำรับรองพร้อมนำสำเนารายงานกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นคดีแพ่ง หมายเลขแดงที่ 393/2546 มาประกอบ เจ้าพนักงานที่ดินมิได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งที่เป็นกรณีเดียวกันและเหมือนกันกับครั้งที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้ยกเลิกคำขอออกใบแทนเพราะจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่มีหลักฐานอันแสดงว่าคดีถึงที่สุดมาแสดง การที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติตามข้อ 17 (3) แต่ ข้ามขั้นตอนไปปฏิบัติตามข้อ 17 (1) จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎกระทรวงดังกล่าว การออกใบแทน โฉนดที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายจำต้องเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งไม่ชอบตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 วรรคแปด และให้โฉนดที่ดินพิพาทฉบับเดิมยังคงมีผลใช้ได้ต่อไป ศาลฎีกาได้มี คำวินิจฉัยในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้น ว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้สละ กรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 40 แปลง แล้ว จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท อีกต่อไป และไม่มีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตามใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยที่ 3 แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนตามกฎหมาย ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิ ใด ๆ ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ยกเลิกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ 125091 และ 125092 ตำบลสำโรงเหนือ (สำโรงฝั่ง

เหนือ) อำเภอเมืองสมุทรปราการ (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ เพิกถอนการจดทะเบียน
นิติกรรมโอนขายและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้งสองแปลงที่ได้จดทะเบียนตั้งแต่วันที่
29 เมษายน 2547 จนถึงปัจจุบัน ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท
ทั้งสองแปลงแก่โจทก์ หากจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ยอมโอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทน
การแสดงเจตนา จำเลยที่ 1 ให้การขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 2 ขาดนัดยื่นคำให้การ จำเลยที่ 3 ให้การ
และแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์
อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับ ให้ยกเลิกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ 125091 และ
125092 ตำบลสำโรงเหนือ (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอเมืองสมุทรปราการ (พระโขนง) จังหวัด
สมุทรปราการ เพิกถอนนิติกรรมการขายที่ดินพิพาททั้งสองแปลงระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2
กับจำเลยที่ 3 ให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสองแปลงแก่โจทก์
หากจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่โอนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ค่าฤชาธรรมเนียม
ทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยที่ 3 ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้เถียงกันใน
ชั้นนี้รับฟังเป็นยุติว่า เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2517 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ว่าจ้างโจทก์ขายที่ดินโฉนด
เลขที่ 1160 และ 43271 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รวม 2
แปลง เนื้อที่ 28 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา โดยให้โจทก์ปรับปรุง พัฒนา แบ่งแยกที่ดินทั้งสองแปลง
ออกเป็นแปลงย่อยเพื่อขาย ราคาตารางวาละ 500 บาท เป็นเงิน 4,869,000 บาท ส่วนเกินราคา
ที่โจทก์ขายได้ จำเลยที่ 1 และที่ 2 ยกให้โจทก์เป็นค่าจ้างขายที่ดิน โจทก์ต้องชำระค่าที่ดินให้จำเลยที่
1 และที่ 2 โดยแบ่งชำระเป็นงวด เมื่อโจทก์ชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ 1 และที่ 2 จะ
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เหลือให้โจทก์ทันที จากนั้นจำเลยที่ 1 และที่ 2 ส่งมอบที่ดินพร้อม
โฉนดที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ครอบครองเพื่อพัฒนา ปรับปรุง และแบ่งแยกที่ดินเพื่อขาย โจทก์
แบ่งแยกที่ดินได้ 177 แปลง และเป็นผู้เก็บโฉนดที่ดินทั้ง 177 ฉบับ เมื่อโจทก์ขายที่ดินได้จะแจ้งให้
จำเลยที่ 1 ทราบ เพื่อไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมาโจทก์ผิดนัดชำระหนี้ จึงถูกจำเลยที่ 1
และที่ 2 ฟ้องเรียกเงินค่าที่ดิน และตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยโจทก์ตกลง
ชำระเงิน 3,654,159 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 3,471,460 บาท
นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2527 เป็นต้นไป โดยผ่อนชำระเป็นงวด ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง
หลังจากนั้นโจทก์ชำระหนี้ให้จำเลยที่ 1 และ ที่ 2 บางส่วน จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงขอออก
หมายบังคับคดียึดทรัพย์สินโจทก์ออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ยเป็นเงิน
2,174,155 บาท คงเหลืออีก 714,454.66 บาท ตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 347/2527 ของ
ศาลชั้นต้น ต่อมาวันที่ 9 พฤศจิกายน 2542 จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องโจทก์เพื่อเรียกโฉนดที่ดินที่ยังไม่ได้
โอนคืน วันที่ 13 มีนาคม 2546 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ส่งมอบโฉนดที่ดินรวม 40 ฉบับ
คืนจำเลยที่ 1 ตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 โจทก์อุทธรณ์ ขณะคดีดังกล่าวอยู่ระหว่าง
การพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 1 จำเลยที่ 1 และที่ 2 ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้ง 40
ฉบับ ดังกล่าวซึ่งรวมทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 125091 และ 125092 ตำบลสำโรงเหนือ (สำโรงฝั่งเหนือ)
อำเภอเมืองสมุทรปราการ (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน 3 ครั้ง โดย
อ้างว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ครั้งแรกวันที่ 8 เมษายน 2546 เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งว่า จำเลยที่ 1
และที่ 2 มิได้นำคำสั่งศาลคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ยกเลิกคำขอออกใบแทนตาม
สำเนาคำขอใบแทน ครั้งที่สองวันที่ 2 กันยายน 2546 เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งว่า ให้จำเลยที่ 1
และที่ 2 นำหลักฐานคำพิพากษาถึงที่สุดมาแสดงก่อนที่จะรับคำขอและประกาศต่อไป หากจำเลยที่

1 และที่ 2 ไม่พอใจคำสั่งให้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามสำเนาคำขอใบแทน และครั้งที่สามวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 ตามสำเนาคำขอใบแทน ต่อมาวันที่ 9 มกราคม 2547 เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ตามสำเนาโฉนดที่ดิน จากนั้นวันที่ 29 เมษายน 2547 จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 125091 และ 125092 ตำบลลำโรงเหนือ (ลำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอเมืองสมุทรปราการ (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่จำเลยที่ 3 จนกระทั่งวันที่ 3 ตุลาคม 2548 ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาแก้เป็นว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 111171 ไม่ต้องคืน นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ฎีกา วันที่ 7 มิถุนายน 2555 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ใช้สิทธิเรียกร้องในการบังคับคดียึดทรัพย์ของโจทก์ ออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระค่าที่ดินเพียงอย่างเดียวโดยไม่ระบุถึงที่ดินทั้ง 40 แปลง ถือว่าจำเลยที่ 1 และที่ 2 สละสิทธิเรียกร้องเกี่ยวกับที่ดินทั้ง 40 แปลง และสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาจำขายที่ดินรวมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวแล้ว จำเลยที่ 1 จะมาเรียกร้องให้โจทก์คืนโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้สละกรรมสิทธิ์ไปแล้วหาได้ไม่ พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9113/2554 มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 3 ว่า การออกใบแทนโฉนดที่ดินพิพาทชอบด้วยกฎหมาย และโจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 กับจำเลยที่ 3 หรือไม่ เห็นว่า ตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้น ที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องโจทก์เพื่อเรียกโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ คืน ซึ่งมีที่ดินพิพาทรวมอยู่ด้วยนั้น ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ส่งมอบโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ คืนแก่จำเลยที่ 1 คำพิพากษาดังกล่าวจึงเป็นคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ก็ต่อเมื่อคดีนั้นถึงที่สุด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 56 และ 63 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หมวด 3 ข้อ 17 (3) ที่ระบุว่า ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี ตามสำเนากฎกระทรวง เมื่อคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้นยังไม่ถึงที่สุด จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงไม่สามารถขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ ได้ จำเลยที่ 1 และที่ 2 เคยยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้ง 40 ฉบับ เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2546 และวันที่ 2 กันยายน 2546 ตามสำเนาใบขอออกใบแทน โดยไม่ได้นำคำพิพากษาคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 มาประกอบคำขอ เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุดและจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่มีหลักฐานคดีถึงที่สุดมาแสดง จึงมีคำสั่งยกเลิกคำขอออกใบแทน การมีคำสั่งยกเลิกคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินพิพาทของเจ้าพนักงานที่ดินย่อมแสดงให้เห็นว่า คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 393/2546 เป็นคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน การจะดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ก็โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 56 และ 63 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หมวด 3 ข้อ 17 (3) เท่านั้น เมื่อจำเลยที่ 1 และที่ 2 มายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดเป็นครั้งที่สามในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 โดยอ้างเหตุเดิมว่าโฉนดที่ดินสูญหาย แต่มีเพิ่มเติมว่าได้นำพยาน 2 คน มาบันทึกถ้อยคำรับรองพร้อมนำสำเนารายงานกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ปรากฏว่าในคราวนี้เจ้าพนักงานที่ดิน

มิได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งที่เป็นกรณีเดียวกันและเหมือนกันกับครั้งที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้ยกเลิกคำขอออกใบแทนเพราะจำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่มีหลักฐานอันแสดงว่าคดีถึงที่สุดมาแสดง การที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติตามข้อ 17 (3) แต่ข้ามขั้นตอนไปปฏิบัติตามข้อ 17 (1) จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎกระทรวงดังกล่าว การออกใบแทนโฉนดที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายจำต้องเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งไม่ชอบตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 วรรคแปด และให้โฉนดที่ดินพิพาทฉบับเดิมยังคงมีผลใช้ได้ต่อไป และเมื่อศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 393/2546 ของศาลชั้นต้นว่า จำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้สละกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 40 แปลง แล้วจำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทอีกต่อไป และไม่มีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทตามใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยที่ 3 แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนตามกฎหมาย ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผลฎีกาของจำเลยที่ 3 ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยรัตน์ ศีลาลัย · ปदारณิ ลัดพลี · ปานนท์ กัจฉปานันท์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9584/2559>