

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6044/2551

นางพเยาว์ บุญผาโจทก์ นางสมปอง เจริญสุข กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 117, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 53, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 54

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยที่ 1 เป็นผู้จะซื้อที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยที่ 2 มีการวางมัดจำกันไว้แล้ว บางส่วน จำเลยทั้งสองจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันคือชำระราคาส่วนที่เหลือ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่กัน ดังนั้น การที่โจทก์มายื่นฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีนี้เพื่อขอให้ศาลบังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันโอนที่ดินพิพาทขายให้แก่โจทก์ อ้างว่าโจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินพิพาททำนาจึงมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินพิพาทได้ก่อนจำเลยที่ 1 ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของจำเลยที่ 1 โดยตรง เพราะแม้ศาลชั้นต้นจะพิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 แต่การที่ศาลชั้นต้นฟังข้อเท็จจริงตามคำฟ้องของโจทก์ ย่อมเป็นผลให้จำเลยที่ 1 เสียสิทธิในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิอุทธรณ์ฎีกาโต้แย้งคำพิพากษาของศาลในคดีนี้เพื่อให้ฟังว่าโจทก์ไม่ใช่ผู้เช่านา แต่สมรู้กับจำเลยที่ 2 มาฟ้องคดีนี้ และให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ด้วยได้ และปัญหาว่าจำเลยที่ 1 มีสิทธิอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 2 หรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย โจทก์จึงมีสิทธิยกขึ้นกล่าวอ้างในชั้นฎีกาได้ การที่จำเลยที่ 1 ให้การต่อสู้ในคดีที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 และที่ 2 ให้ร่วมกันโอนที่ดินพิพาทตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ให้แก่โจทก์ว่า โจทก์สมคบกับจำเลยที่ 2 มาฟ้องคดีนี้ เพราะจำเลยที่ 2 ต้องการที่ดินพิพาทคืน จำเลยที่ 1 จึงมิใช่คู่ความเดียวกับจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิถามค้านพยานจำเลยที่ 2 ได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 117 วรรคสอง แต่ก็เป็นดุลยพินิจของศาลตามกฎหมายด้วยในการพิจารณาว่า ข้อเท็จจริงที่ได้จากทางพิจารณาเพียงพอแล้วหรือไม่ ดังนั้น แม้ศาลชั้นต้นจะมีได้ให้โอกาสจำเลยที่ 1 ถามค้านพยานจำเลยที่ 2 ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ก็มีอำนาจวินิจฉัยว่า ไม่มีเหตุสมควรต้องย้อนสำนวนลงไปเพื่อให้ศาลชั้นต้นดำเนินการสอบสวนพิจารณาในส่วนนี้ใหม่ บุคคลที่จะขอใช้สิทธิซื้อที่นาได้ก่อนผู้อื่นตาม พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 และมาตรา 54 จะต้องเป็นผู้เช่านาตามกฎหมาย โดยเป็นผู้เช่าที่ดินดังกล่าวทำนาโดยแท้จริงเท่านั้น

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้จำเลยทั้งสองจดทะเบียนโอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 18227 เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา ให้แก่โจทก์ และให้จำเลยทั้งสองดำเนินการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 2606 อีกเนื้อที่ 5 ไร่ 59 ตารางวา จดทะเบียนโอนขายให้แก่โจทก์พร้อมกับรับเงินค่าที่ดิน 600,000 บาท ไปจากโจทก์ด้วย หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสอง จำเลยที่ 1 และที่ 2 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ 18227 เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา ให้แก่โจทก์ และให้จำเลยที่ 2 ไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 2606 เป็นจำนวนเนื้อที่ 5 ไร่ 59 ตารางวา และจดทะเบียนโอนขาย

ให้แก่โจทก์เช่นกัน โดยโจทก์ต้องชำระราคาที่ดินให้แก่จำเลยที่ 2 ทั้งสิ้น 600,000 บาท หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 2 กับให้จำเลยที่ 2 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาทสำหรับจำเลยที่ 1 ให้ยกฟ้องค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ให้เป็นพับ จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยที่ 1 ฎีกา ศาลฎีกาคณะคดีปกครองวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยเป็นประการแรกตามคำแก้ฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 มีอำนาจอุทธรณ์ฎีกาขึ้นมาในคดีที่ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องจำเลยที่ 1 หรือไม่ เห็นว่า แม้โจทก์เพิกยกปัญหานี้ขึ้นอ้างในชั้นฎีกา แต่ปัญหาว່าคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอำนาจอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 2 หรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย โจทก์จึงมีอำนาจยกขึ้นกล่าวอ้างในชั้นฎีกาได้ ซึ่งในปัญหาดังกล่าวศาลฎีกาเห็นว่า ก่อนฟ้องคดีนี้ จำเลยที่ 1 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับจำเลยที่ 2 วางมัดจำแล้วบางส่วน จำเลยที่ 2 จึงมีหน้าที่ต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 ตามที่กำหนดในสัญญา โดยจำเลยที่ 1 ก็มีหน้าที่ชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนั้น การที่โจทก์กล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นผู้เช่ามาอยู่ในที่ดินพิพาทได้รับสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จะซื้อที่ดินพิพาทได้ก่อนจำเลยที่ 1 แล้วมาฟ้องจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 เป็นคดีต่อศาลขอให้บังคับจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ร่วมกันโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ จึงเป็นการโต้แย้งสิทธิของจำเลยที่ 1 โดยตรง เพราะถ้าศาลชั้นต้นฟังตามฟ้องของโจทก์ว่าโจทก์เป็นผู้เช่ามา แล้วจำเลยที่ 2 ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่โจทก์เช่าให้แก่จำเลยที่ 1 โดยไม่แจ้งให้โจทก์ทราบเพื่อใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินพิพาทไว้ก่อนตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ศาลชั้นต้นย่อมพิพากษายกฟ้องจำเลยที่ 2 โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ดังนั้น แม้ศาลชั้นต้นจะพิพากษายกฟ้องจำเลยที่ 1 แต่ก็ทำให้จำเลยที่ 1 เสียสิทธิที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากจำเลยที่ 2 ตามสัญญาจะซื้อจะขายและตามคำพิพากษตามยอม และคดีนี้จำเลยที่ 1 ให้การต่อสู้ไต่สวนว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่ามาตามกฎหมาย แต่จำเลยที่ 2 และโจทก์สมคบกันกล่าวอ้างว่าโจทก์เป็นผู้เช่ามาเพื่อที่จำเลยที่ 2 จะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษตามยอม จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิอุทธรณ์ฎีกาโต้แย้งคำพิพากษาของศาลในคดีนี้เพื่อให้ฟังว่าโจทก์ไม่ใช่ผู้เช่ามา และให้ยกฟ้องจำเลยที่ 2 ด้วยได้ คำแก้ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น คดีจึงมีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปตามฎีกาข้อแรกของจำเลยที่ 1 ว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่า การพิจารณาว่าสมควรให้มีการดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีใดใหม่ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือไม่ เป็นอำนาจดุลพินิจของศาล ซึ่งกรณีนี้แม้จำเลยที่ 1 จะไม่ได้รับอนุญาตให้ถามค้านพยานจำเลยที่ 2 ไว้ แต่ก็ไม่ได้ทำให้จำเลยที่ 1 เสียเปรียบเชิงคดี จึงเห็นควรไม่ต้องย้อนสำนวนเพื่อให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ เป็นคำวินิจฉัยที่ชอบหรือไม่ เห็นว่า แม้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 117 วรรคสอง บัญญัติว่า "เมื่อคู่ความฝ่ายที่อ้างพยานได้ซักถามพยานเสร็จแล้ว คู่ความอีกฝ่ายหนึ่งชอบที่จะถามค้านพยานนั้นได้" และคดีนี้โจทก์ฟ้องให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันโอนที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่จำเลยที่ 2 มีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยที่ 1 ตามสัญญาจะซื้อจะขายและตามคำพิพากษตามยอม โดยอ้างว่าเป็นผู้เช่ามาจึงมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทได้ก่อนจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 ให้การต่อสู้คดีว่า โจทก์ไม่ใช่ผู้เช่ามา จำเลยที่ 2 ต้องการได้ที่ดินพิพาทคืนเพื่อนำไปขายให้บุคคลอื่นในราคาที่สูงกว่าเดิม จึงสมคบกับโจทก์ฟ้องคดีนี้เพื่อให้จำเลยที่ 2 ไม่ต้องปฏิบัติตามคำพิพากษตามยอม จำเลยที่ 1 จึงมิใช่คู่ความฝ่ายเดียวกับจำเลยที่ 2 จึงมีสิทธิถามค้านพยานจำเลยที่ 2 ได้ ตามมาตราดังกล่าวก็ตาม แต่การจะให้คู่ความนำพยานเข้าสืบเพียงใด ข้อเท็จจริงที่ได้จากทางพิจารณาเพียงพอแล้วหรือไม่ ก็

เป็นดุลพินิจของศาลตามกฎหมายด้วย และคดีนี้ข้อเท็จจริงที่จำเลยที่ 1 ยังติดใจต้องการถามค้าน พยานจำเลยที่ 2 เพื่อทำลายน้ำหนักคำเบิกความของพยานจำเลยที่ 2 ก็คือข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ สถานภาพของนายสุตใจว่าเข้าทำนาในที่ดินพิพาทในฐานะใด เห็นว่า ในข้อนี้จำเลยที่ 1 ได้นำ พยานเข้าสืบพิสูจน์และถามค้านพยานโจทก์ ทั้งตัวโจทก์และนายสุตใจไว้จนได้ข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้แล้ว จำเลยที่ 1 ไม่เสียเปรียบ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าไม่มีเหตุสมควรต้อง ย้อนสำนวนลงไปเพื่อให้ศาลชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาในส่วนนี้ใหม่ ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาข้อนี้ของจำเลยที่ 1 ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาประการสุดท้ายของจำเลยที่ 1 ว่า โจทก์เป็นผู้เช่าตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อันจะมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับ จำเลยที่ 2 โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์หรือไม่ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์มิใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาท ทำนา จึงไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะผู้เช่ามาขอซื้อที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 2 ได้ก่อนจำเลยที่ 1 ตามที่พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 และ 54 บัญญัติไว้ ที่ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นในส่วนที่บังคับให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนโอนขาย ที่ดินโฉนดเลขที่ 18227 ให้แก่โจทก์ และให้ไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 2606 เพิ่มให้ครบ 10 ไร่ เพื่อโอนขายให้แก่โจทก์ และรับชำระราคาที่ดิน 600,000 บาท จากโจทก์นั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยที่ 1 ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์ สำหรับจำเลยที่ 2 ด้วย นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้ตกเป็นพับแก่คู่ความในคดี.

องค์คณะ

รัตน กองแก้ว · ชาลี ทัพภวิมล · มนตรี ยอดปัญญา

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6044/2551>