

# คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1365/2554

นางหัด ศรีชาติ กับพวกโจทก์ นายสารวิทย์ จันปุ่ม โดยนายสุวิจักขณ์ ศิริธร ผู้เช่าเป็นคู่ความแทนจำเลย  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 172, ป.พ.พ. มาตรา 407, ป.ที่ดิน มาตรา 31

## ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์และจำเลยทราบดีว่าที่ดินมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามมาตรา 31 แห่ง ป.ที่ดิน แต่ก็ซื้อขายกันโดยหลีกเลี่ยงข้อกำหนดดังกล่าว โดยวิธีทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย อันเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ทั้งยังจดทะเบียนการเช่าให้แก่จำเลยซึ่งเป็นผู้จะซื้อเป็นการอำพราง และทำพินัยกรรมไว้ว่าเมื่อโจทก์ถึงแก่ความตายให้ที่ดินของโจทก์ตกเป็นของจำเลย ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวล้วนเป็นโมฆะมาแต่ต้น มิใช่กรณีที่ เป็นโมฆียะแล้วมาถูกบอกล้างในภายหลัง อันจะทำให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม เงินค่าที่ดินบางส่วนที่จำเลยชำระไปจึงเป็นการกระทำการตามอำเภอใจเสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้อยู่ว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระ จึงไม่มีสิทธิจะได้รับเงินดังกล่าวคืนจากโจทก์

## คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสามฟ้องขอให้พิพากษาว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พินัยกรรม และสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2535 เป็นโมฆะ ให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 30038, 37600 ถึง 37608, 30039, 30040 และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 428 ตำบลหนองกอมเกาะ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคายคืนแก่โจทก์ทั้งสาม โดยปลอดจากภาระผูกพัน ให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสาม จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณาจำเลยถึงแก่ความตาย นางไครศรีเย็นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งสามและจำเลย พินัยกรรมของโจทก์ทั้งสาม และสัญญาเช่าที่ดินพิพาทฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2535 ตกเป็นโมฆะ ให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 30038, 30039, 30040 และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 428 ตำบลหนองกอมเกาะ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย ให้แก่โจทก์ทั้งสามโดยปลอดจากภาระผูกพัน ให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสาม และรื้อถอนอาคารชั้นเดียว กว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร จำนวน 21 ห้อง ออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสาม ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสามเดือนละ 12,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 มิถุนายน 2542) เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยจะรื้อถอนและออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสาม กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสาม โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงิน 3,000 บาท ค่าขออื่นให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ภาค 4 นางไครศรี ถึงแก่ความตาย นายสุวิจักขณ์ ทายาทของจำเลย ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นคู่ความแทน ศาลอุทธรณ์ภาค 4 มีคำสั่งอนุญาต ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ทั้งสามร่วมกันคืนเงินค่าที่ดินจำนวน 1,700,000 บาท ให้แก่จำเลยด้วย นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติตามคำพิพากษาศาลล่างทั้งสองโดยคู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งว่า โจทก์ที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 227 และ 230 โจทก์ที่ 2 เป็นเจ้าของที่ดินตาม

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 278 และโฉนดที่ดินที่ 3 เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 428 ที่ดินทั้ง 4 แปลง ตั้งอยู่ตำบลหนองกอมเกาะ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย และมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินภายหลังที่ดินของโฉนดที่ดินที่ 1 ได้เปลี่ยนเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 30038 ถึง 30039 โดยเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ 30039 ถูกแบ่งย่อยเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 37600 ถึง 37608 ที่ดินของโฉนดที่ดินที่ 2 เปลี่ยนเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 30040 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2535 ซึ่งยังอยู่ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนที่ดิน โฉนดที่ดินทั้งสามและจำเลยได้หลีกเลี่ยงข้อกำหนดดังกล่าว โดยตกลงซื้อขายที่ดินทั้ง 4 แปลงกันในราคา 4,199,850 บาท แต่ทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย แล้วโฉนดที่ดินทั้งสามส่งมอบการครอบครองที่ดินให้จำเลยเข้าปลูกสร้างอาคารชั้นเดียวจำนวน 21 หลัง และสร้างตลาดสดเก็บค่าเช่า โดยจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยไว้เป็นเวลา 30 ปี เพื่ออำพรางการซื้อขายอีกทั้งโฉนดที่ดินทั้งสามยังทำพินัยกรรมไว้ด้วยว่า เมื่อโฉนดที่ดินทั้งสามถึงแก่ความตายให้ที่ดินของโฉนดที่ดินแต่ละคนตกเป็นของจำเลยหรือทายาทผู้จัดการมรดกของจำเลย คงมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโฉนดที่ดินทั้งสามข้อเดียวว่า การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลชั้นต้น จากพิพากษาให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทระหว่างโฉนดที่ดินทั้งสามและจำเลย พินัยกรรมของโฉนดที่ดินทั้งสาม และสัญญาเช่าที่ดินพิพาทฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2535 ตกเป็นโมฆะ ให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 30038, 30039, 30040 และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เลขที่ 428 ตำบลหนองกอมเกาะ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย ให้แก่โฉนดที่ดินทั้งสามโดยปลอดจากภาระผูกพัน ให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทของโฉนดที่ดินทั้งสาม และรื้อถอนอาคารชั้นเดียว กว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร จำนวน 21 ห้อง ออกไปจากที่ดินของโฉนดที่ดินทั้งสาม ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โฉนดที่ดินทั้งสามเดือนละ 12,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนและออกไปจากที่ดินของโฉนดที่ดินทั้งสาม เป็นให้โฉนดที่ดินทั้งสามร่วมกันคืนเงินค่าที่ดินบางส่วนที่ได้รับชำระจากจำเลยจำนวน 1,700,000 บาท ให้แก่จำเลยด้วยนั้นชอบหรือไม่เห็นว่า โฉนดที่ดินทั้งสามและจำเลยทราบดีว่าที่ดินทั้ง 4 แปลง มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ก็ซื้อขายกันโดยหลีกเลี่ยงข้อกำหนดดังกล่าวโดยวิธีทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย อันเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ทั้งยังจดทะเบียนการเช่าให้แก่จำเลยเป็นการอำพราง และทำพินัยกรรมไว้เพื่อให้ที่ดินตกเป็นของจำเลย ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวล้วนเป็นโมฆะมาแต่ต้นมิใช่กรณีที่เป็นโมฆียะแล้วมาถูกบอกกล่าวในภายหลัง อันที่จะทำให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม เงินค่าที่ดินบางส่วนที่จำเลยชำระไปจึงเป็นการกระทำการตามอำเภอใจ เสมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้อยู่ว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระจึงไม่มีสิทธิจะได้รับเงินดังกล่าวคืน ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษาให้โฉนดที่ดินทั้งสามคืนเงินค่าที่ดินจำนวน 1,700,000 บาท ให้แก่จำเลยด้วยนั้นจึงไม่ชอบ ฎีกาของโฉนดที่ดินทั้งสามฟังขึ้น" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

## องค์คณะ

เฉลียว พลวิเศษ · ตรีวิมล สาขาร · อีระพงศ์ จิระภาค

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1365/2554>