

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8887/2563

นางสาว ว. ในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย ย.โจทก์ นาง พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกของพันเอก พ.จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ, ป.พ.พ. มาตรา 155, ป.พ.พ. มาตรา 150, ป.พ.พ. มาตรา 1367

ย่อ / หลักกฎหมาย

ย. ตกลงขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้พันเอก พ. เมื่อปี 2519 ต่อมาปี 2520 เมื่อมีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท แต่เนื่องจากติดข้อกำหนดที่ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นภายใน 10 ปี ตามมาตรา 58 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน ย. และพันเอก พ. จึงทำสัญญาจำนองโดยไม่มีการกู้ยืมเงินจริง แต่ทำเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทที่ยังไม่อาจโอนสิทธิในที่ดินได้เพราะมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ สัญญาจำนองจึงเป็นนิติกรรมอำพราง ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 เมื่อสัญญาจำนองเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องบังคับไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 ดังนั้น การที่ ย. ทำสัญญาซื้อขายและมอบให้พันเอก พ. ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท พันเอก พ. ก็หาได้สิทธิครอบครองตามกฎหมายไม่เพราะอยู่ในกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม เมื่อพ้นระยะเวลาห้ามโอนคือวันที่ 24 สิงหาคม 2530 พันเอก พ. และทายาทครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอย่างต่อเนื่องและเป็นผู้ชำระภาษีบำรุงท้องที่มาโดยตลอด ตั้งแต่ พ.ศ.2528 ถึง พ.ศ.2559 โดยไม่ปรากฏว่า ย. หรือทายาทเข้าไปยุ่งเกี่ยวในที่ดินพิพาทในช่วงระยะเวลาดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ย. หรือทายาทได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่พันเอก พ. แล้ว ย่อมถือว่าพันเอก พ. ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยเจตนายึดถือเพื่อตนต่อแต่นั้นมา พันเอก พ. ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ.มาตรา 1367 โดยไม่จำต้องจดทะเบียนการได้มา

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของพันเอกพลรับชำระเงิน 175,000 บาท จากโจทก์ และให้จำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ให้แก่โจทก์ พร้อมส่งมอบต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวคืนแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาล แทนการแสดงเจตนา และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวให้แก่โจทก์ จำเลยให้การขอให้ยกฟ้องและฟ้องแย้งขอให้พิพากษาว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เป็นสิทธิครอบครองแก่กองมรดกของพันเอกพล และให้จำเลยมีสิทธินำคำพิพากษาของศาลไปจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสิทธิครอบครองของจำเลยแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและยกฟ้องแย้ง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งส่วนฟ้องและส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษาแก้เป็นว่า สิทธิการครอบครองที่ดินพิพาท ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) เป็นมรดกของพันเอกพล นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ

โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้โดย คู่ความมิได้โต้แย้งในชั้นฎีกาว่า โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของนายยอม ส่วนจำเลยเป็นผู้จัดการมรดกของพันเอกพล ที่ดินพิพาทเดิมเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีเอกสารสิทธิ ต่อมาทางราชการ ออกเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ นายยอมทำหนังสือสัญญาจำนองและจดทะเบียนจำนอง ที่ดินพิพาทให้ไว้แก่พันเอกพลเป็นเงิน 100,000 บาท ต่อมาโจทก์ให้ทนายความมีหนังสือบอกกล่าว ขอไถ่ถอนจำนองไปยังจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของพันเอกพล คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตาม ฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทหรือไม่ เห็นว่า เมื่อ พิจารณาน้ำหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและหนังสือสัญญาการซื้อขาย ปรากฏว่าลายมือชื่อของนาย ยอมมีลักษณะคล้ายคลึงกัน น่าเชื่อว่ามีในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจริง หนังสือสัญญา การซื้อขาย ข้อที่ 3 ระบุว่า ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ได้ สื่อความหมาย ได้ว่านายยอมได้ส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายให้แก่พันเอกพลเข้าทำประโยชน์เพื่อทำการเกษตรแล้ว หา ใช้ไม่เคยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาท นอกจากนี้เมื่อพิจารณาภาพถ่ายทางอากาศที่ดิน พิพาท ปรากฏชัดว่ามีการปรับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เปลี่ยนไปจากเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2519 ก่อนมีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท โดยที่ดินพิพาทในปี 2537 มีลักษณะเป็นการทำไร่เกือบทั้ง แปลงโดยมีการปลูกสับปะรดในที่ดินพิพาท และจำเลยเป็นผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่ในที่ดินพิพาท มาโดยตลอด อีกทั้งหนังสือสัญญาจำนองที่ดินระบุให้ผู้จำนองนำส่งดอกเบี้ยปีละครึ่งเสมอไป แต่ไม่ ปรากฏว่านายยอมหรือโจทก์ส่งดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองให้แก่พันเอกพล ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า นายยอมตกลงขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้พันเอกพลเมื่อปี 2519 ต่อมาปี 2520 เมื่อมีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท แต่เนื่องจากติดข้อกำหนดที่ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นภายใน 10 ปี ตามมาตรา 58 ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน นายยอมและพันเอกพลจึงทำสัญญาจำนองโดยไม่มีการกู้ยืมเงินจริง แต่ทำ เพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทที่ยังไม่อาจโอนสิทธิในที่ดินได้ เพราะมีข้อกำหนดห้ามโอน ภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ สัญญาจำนองจึงเป็นนิติกรรมอำพราง ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 เมื่อสัญญาจำนองเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องบังคับไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยได้ ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ประการต่อมาว่า สิทธิการครอบครองที่ดินพิพาทตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นมรดกของพันเอกพลตามที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 วินิจฉัยหรือไม่ เห็นว่า หนังสือสัญญาการซื้อขายระบุเงื่อนไขว่าผู้ซื้อจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีกครั้งหนึ่งเมื่อครบ 45 วัน หลังจากออกหลักฐานได้แล้ว แสดงให้เห็นถึงเจตนาของนายยอมและพันเอกพลที่จะให้ สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดประกอบกับพันเอกพล ชื่อที่ดินบริเวณดังกล่าวหลายแปลง แปลงที่มี ข้อบังคับห้ามโอนก็จะใช้วิธีจดจำนองที่ดินดังกล่าวไว้ หากพ้นระยะเวลาการห้ามโอนแล้วพันเอก พลจึงติดตามผู้ขายมาดำเนินการโอนทะเบียนให้ภายหลัง แสดงให้เห็นว่าขณะทำหนังสือสัญญา การซื้อขาย พันเอกพลรู้ถึงข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ การทำสัญญา การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ เป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งโดยกฎหมายจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ดังนั้น การที่นายยอม ทำสัญญาซื้อขายและมอบให้พันเอกพลครอบครอง

ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท พันเอกพลก็หาได้สิทธิครอบครองตามกฎหมายไม่เพราะอยู่ในกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม เมื่อพ้นระยะเวลาห้ามโอนคือวันที่ 24 สิงหาคม 2530 พันเอกพลและทายาทครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอย่างต่อเนื่องและเป็นผู้ชำระภาษีบำรุงท้องที่มาโดยตลอดตั้งแต่ พ.ศ.2528 ถึง พ.ศ.2559 โดยไม่ปรากฏว่านายยอมหรือทายาทเข้าไปยุ่งเกี่ยวในที่ดินพิพาทในช่วงระยะเวลาดังกล่าว แสดงให้เห็นว่านายยอมหรือทายาทได้สละการครอบครองที่พิพาทให้แก่พันเอกพลแล้ว ย่อมถือว่าพันเอกพลได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยเจตนายึดถือเพื่อตนต่อแต่นั้นมา พันเอกพลย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1367 โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มา แม้โจทก์ล่อมรั่วลดทอนที่ดินพิพาทหลังจากฟ้องคดีนี้ เป็นการโต้แย้งสิทธิของจำเลยภายหลังจากฟ้องคดีนี้ มิได้ทำให้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทของพันเอกพลซึ่งมีอยู่ก่อนเสียไป ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษาแก้เป็นว่าสิทธิการครอบครองที่ดินพิพาทเป็นมรดกของพันเอกพล ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกาแล้ว ฎีกาข้อนี้ของโจทก์ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สิทธิโชติ อินทวิเศษ · วัชรินทร์ สุขเกื้อ · อุดม วัตรธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8887/2563>