

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6056/2539

ห้างหุ้นส่วนจำกัด นครพนมทวียนต์ กับพวกโจทก์ นาย สม พงษ์ วังทะพันธ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 194, ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.ที่ดิน มาตรา 86, ป.ที่ดิน มาตรา 94

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ที่ 2 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิทำสัญญาจะซื้อขาย ที่ดินจากจำเลยได้เพราะกฎหมายมิได้ห้ามขาดมิให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ สัญญาจะซื้อที่ดินจึงไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ เมื่อสัญญาจะมีผลบังคับและยังไม่ระงับ โจทก์ที่ 2 ย่อมฟ้องขอบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ศาลจะบังคับให้เมื่อโจทก์ที่ 2 ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ก่อน เมื่อโจทก์ที่ 2 ฟ้องคดีโดยยังมิได้ปฏิบัติให้ครบหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็ต้องยกฟ้องโจทก์ และวางเงื่อนไขให้โจทก์ที่ 2 ฟ้องใหม่ได้ภายในอายุความ

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องว่า โจทก์ทั้งสองตกลงซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 16173 และเลขที่ 16175 จากจำเลยในราคา 550,000 บาท แต่เมื่อโจทก์ทั้งสองติดต่อให้จำเลยปรับชำระราคาและโอนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยกลับเพิกเฉยขอให้บังคับจำเลยทำนิติกรรมซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้โจทก์ทั้งสอง กับให้จำเลยรับชำระราคาที่ดินจากโจทก์ทั้งสองหากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจำเลยให้การว่า จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 16175 ให้แก่โจทก์ที่ 2 ในราคา 550,000 บาท แต่โจทก์ที่ 2 ไม่ชำระราคาตามกำหนดสัญญาจึงเลิกกัน จำเลยไม่เคยตกลงขายที่ดินโฉนดเลขที่ 16173 ให้แก่โจทก์ที่ 2 โจทก์ที่ 2 เป็นบุคคลต่างด้าวสัญชาติเวียดนามจึงไม่อาจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่ 2 ฟ้องเป็นคดีใหม่ภายในกำหนดอายุความจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2535 จำเลยได้ทำสัญญาจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 16175 ให้โจทก์ที่ 2 ในราคา 550,000 บาท ตามเอกสารหมาย จ.6 โจทก์ฟ้องให้จำเลยโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 16173 และเลขที่ 16175 ในราคา 550,000 บาท ให้โจทก์ ศาลชั้นต้นเห็นว่าจำเลยจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ 16175 ให้โจทก์ที่ 2 เพียงแปลงเดียวแต่โจทก์ที่ 2 ยังไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่อยู่ในฐานะจะรับโอนที่ดินได้พิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 เห็นว่าโจทก์ที่ 2 ไม่มีสิทธิขอให้บังคับจำเลยโอนขายที่ดินทั้งสองโฉนดในราคา 550,000 บาท ได้ตามฟ้อง ส่วนโจทก์ที่ 2 จะเป็นคนต่างด้าวหรือไม่ และโจทก์ที่ 2 บอกกล่าวให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาพิพาทโดยชอบหรือไม่ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยพิพากษายืน แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่ 2 ฟ้องเป็นคดีใหม่ภายในกำหนดอายุความพิเคราะห์แล้ว ตามฎีกาจำเลยโต้แย้งว่าโจทก์ที่ 2 เป็นคนต่างด้าวไม่มีสิทธิรับโอนที่ดินและจำเลยไม่ผิดสัญญา สัญญาจะซื้อขายระงับไปแล้ว โจทก์ไม่มีสิทธินำคดีมาฟ้อง และขอให้ศาลฎีกาพิพากษาแก้คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 และยืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ฎีกาของจำเลยพอสรุปได้ว่า จำเลยโต้แย้งว่าโจทก์ที่ 2 เป็นคนต่างด้าวไม่มีสิทธิรับโอนที่ดิน และสัญญาจะซื้อจะขายรับไปแล้ว ให้ยกฟ้องโจทก์โดยไม่ต้องให้โจทก์ที่ 2 ฟ้องคดีใหม่ภายในอายุความ ในประเด็นดังกล่าว

เห็นว่า แม้หากโจทก์ที่ 2 จะเป็นคนต่างด้าวจริง โจทก์ที่ 2 ก็มีสิทธิจะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินได้ เพราะคนต่างด้าวนั้นกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมิได้ห้ามขาดมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ สัญญาจะซื้อขายเอกสารหมาย จ.6 ไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ แต่มีผลบังคับได้ เพราะโจทก์ที่ 2 อาจดำเนินการเพื่อให้มีสิทธิรับโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายได้ เมื่อสัญญามีผลบังคับได้หากสัญญายังไม่ระงับโจทก์ที่ 2 ย่อมขอบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ศาลจะบังคับให้เมื่อโจทก์ที่ 2 ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์เสียก่อน โจทก์ที่ 2 จะไม่มีสิทธิบังคับจำเลยได้ก็ต่อเมื่อสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมาย จ.6 ได้เลิกกันแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมาย จ.6 มิได้กำหนดเวลาให้ปฏิบัติ และไม่มีฝ่ายใดบอกเลิกสัญญา สัญญาดังกล่าวยังมีผลบังคับอยู่ แม้จำเลยจะฎีกาว่าโจทก์ที่ 2 ชำระหนี้ภายในเวลาพอสมควร ถ้าโจทก์ที่ 2 ไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้น จำเลยจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่คดีนี้จำเลยไม่เคยบอกให้โจทก์ที่ 2 ชำระหนี้และใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่อย่างใด สัญญายังมีผลอยู่ โจทก์ที่ 2 มีสิทธิบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่เมื่อโจทก์ที่ 2 ฟ้องคดีนี้โดยยังมิได้ปฏิบัติให้ครบหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ต้องยกฟ้องโจทก์ และวางเงื่อนไขให้โจทก์ที่ 2 ฟ้องใหม่ได้ภายในอายุความ เพราะหากโจทก์ที่ 2 สามารถดำเนินการให้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ในระหว่างเวลาที่สัญญาจะซื้อขายระหว่างโจทก์ที่ 2 กับจำเลยมีผลผูกพันอยู่ ศาลก็อาจบังคับให้จำเลยโอนที่ดินให้โจทก์ที่ 2 ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายกฟ้องโจทก์แต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่ 2 จะฟ้องคดีใหม่ภายในอายุความนั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล ฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ก้าน อันนันทน์ · อัครวิทย์ สุมาวงศ์ · อำนวย หมวดเมือง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/6056/2539>