

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5974/2544

นายวิจิต สุเมธาวินันท์ ที่ 1 กับพวกโจทก์ นายพิศิษฐ์ ทองเขม่น ที่ 1 กับพวกจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 37

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้จะฟังได้ว่าโจทก์ทั้งหกได้ส่งหนังสือบอกเลิกการเช่านาให้จำเลยทั้งสองทราบโดยชอบแล้ว และส่งสำเนาหนังสือบอกเลิกการเช่านาดังกล่าวให้แก่กำนันตำบลท่าเสา ประธาน คชก. ตำบลท่าเสา ที่ซึ่งที่ดินพิพาทตั้งอยู่แล้วก็ตาม แต่ตามที่โจทก์ทั้งหกนำสืบมาไม่ปรากฏว่า คชก. ตำบลท่าเสา ได้มีการพิจารณาการบอกเลิกการเช่าตามหนังสือบอกเลิกการเช่าของโจทก์ทั้งหกตามขั้นตอนที่ พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 37 บัญญัติไว้แต่อย่างใด การเช่าระหว่างโจทก์ทั้งหกกับจำเลยที่ 1 จึงยังไม่สิ้นสุด โจทก์ทั้งหกไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสอง

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งหกฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๒๑ ตำบลท่าเสา อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร กับให้จำเลยทั้งสองชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งหกปีละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสองและบริวารจะออกจากที่ดินของโจทก์ทั้งหก จำเลยทั้งสองให้การและฟ้องแย้งว่า จำเลยทั้งสองเช่าที่ดินพิพาทจากนางสาวอุบล ทองสีมา เพื่อทำนามีกำหนด ๖ ปี จำเลยทั้งสองทำนาในที่ดินพิพาทจนถึงปัจจุบัน ประมาณปี ๒๕๓๐ นางสาวอุบลขายที่ดินพิพาทให้แก่นางสุนีย์ ทองโอชัย และมีการโอนขายต่อกันมาหลายทอด จนสุดท้ายเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๒ โจทก์ทั้งหกซื้อที่ดินพิพาทต่อจากนายวิชัย สุทธินิติวงศ์ และนายสันติ ศักดาสุคนธ์ ในราคา ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ก่อนการโอนขายที่ดินพิพาทเป็นทอด ๆ ดังกล่าว เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ขาย ไม่เคยมีหนังสือแสดงความจำนงจะขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองทราบมาก่อน ทั้งไม่ได้แจ้งราคาที่ขายเพื่อให้โอกาสจำเลยทั้งสองในฐานะผู้เช่าแสดงความจำนงที่จะซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่นตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จำเลยทั้งสองจึงยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลท่าเสา (คชก. ตำบลท่าเสา) แต่คณะกรรมการดังกล่าวมีมติยกคำร้องของจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองยื่นอุทธรณ์คำสั่งไปยังประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดสมุทรสาคร ต่อมาคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดสมุทรสาครมีมติว่าการเช่าที่ดินของจำเลยทั้งสองยังมีผลใช้บังคับตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กับได้มอบให้อำเภอกระทุ่มแบนมีหนังสือแจ้งมติดังกล่าวให้โจทก์ทั้งหกทราบตั้งแต่วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๔ โจทก์ทั้งหกไม่ได้คัดค้านหรือโต้แย้งคำสั่งของคณะกรรมการการเช่าที่ดินประจำจังหวัดสมุทรสาครต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำวินิจฉัย เมื่อคำวินิจฉัยถึงที่สุดแล้วจำเลยทั้งสองติดต่อขอซื้อที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งหกในราคา ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่โจทก์ทั้งหกซื้อจากเจ้าของที่ดิน แต่โจทก์ทั้งหกปฏิเสธ ขอให้ยกฟ้อง ให้โจทก์ทั้งหกไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและรับเงินค่าที่ดิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ไปจากจำเลยทั้งสอง หากเพิกเฉยให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ทั้งหก โจทก์ทั้งหก

ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า ผู้ขายที่ดินต่างปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ถูกต้องแล้ว แต่จำเลยทั้งสองไม่สามารถหาเงินมาซื้อตามราคาท้องตลาดได้ นอกจากนี้จำเลยทั้งสองไม่เคยชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ทั้งหกหรือเจ้าของที่ดินเดิมรายใด โจทก์ทั้งหกซื้อที่ดินพิพาทมาในราคา ๑๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดสมุทรสาครมีมติแต่เพียงว่า การเช่าของจำเลยทั้งสองยังมีผลบังคับตามกฎหมาย ซึ่งจำเลยทั้งสองมีสิทธิอยู่ในที่ดินพิพาทเพียงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๓๖ อันเป็นวันครบกำหนด ๖ ปี ตามสัญญาเช่า จำเลยทั้งสองไม่ได้ใช้สิทธิซื้อที่ดินพิพาทภายในกำหนด ๖ ปี นับแต่วันที่จำเลยทั้งสองรู้หรือควรจะรู้หรือภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินพิพาทเดิมโอนขายต่อมาเป็นทอด ๆ จนถึงโจทก์ทั้งหก ฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสองจึงขาดอายุความ ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้จำเลยทั้งสองและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๒๑ เลขที่ดิน ๔๑ ตำบลท่าเสา อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าเสียหายให้โจทก์ในอัตราปีละ ๓๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันที่ฟ้อง (วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๘) จนกว่าจำเลยทั้งสองและบริวารจะออกจากที่ดินพิพาท ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๓,๐๐๐ บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก กับให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค ๗ พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์ทั้งหก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์ทั้งหกฎีกา ศาลฎีกาพิเคราะห์แล้ว คดีมีปัญหาข้อกฎหมายที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งหกว่า โจทก์ทั้งหกมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทหรือไม่ ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๗ ว่า จำเลยที่ ๑ เช่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ ๒๑๒๑ ตำบลท่าเสา อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข ๒ จากนางสาวอุบล ทองสีมา เจ้าของที่ดินเมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๒๑ เพื่อใช้ทำนามีกกำหนด ๖ ปี ตามสัญญาเช่าเอกสารหมายเลข ๑ หลังจากครบ ๖ ปี แล้วได้ต่อสัญญาอีก ๖ ปี ในช่วงต่อสัญญาเช่า จำเลยที่ ๑ ทำนาได้เพียง ๓ ปี นางสาวอุบลได้ขายที่ดินพิพาทให้แก่นางสุนีย์ ทองโอชัย เมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๓๐ ซึ่งจำเลยที่ ๑ ก็รู้แล้วเพราะได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับนางสุนีย์ในวันเดียวกันโดยมีข้อตกลงว่าเมื่อครบกำหนด ๓ ปี แล้วจำเลยที่ ๑ ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทและไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ตามบันทึก

รายงานการประชุมคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ตำบลท่าเสา ครั้งที่ ๓/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๓ เอกสารหมายเลข จ. ๒๐ ได้มีการโอนขายที่ดินพิพาทต่อไปอีกหลายทอดจนถึงโจทก์ทั้งหกซึ่งซื้อที่ดินพิพาทต่อจากนายวิชัย สุทธินิติวงศ์ และนายสันติ ศักดาสุคนธ์ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๒ ต่อมาวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๓๓ และวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๓ ซึ่งเป็นเวลาล่วงพ้น ๖ ปี นับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ รู้ว่านางสาวอุบลขายที่ดินพิพาทให้แก่นางสุนีย์ผู้ซื้อคนแรกแล้ว จำเลยที่ ๑ จึงไม่มีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แต่จำเลยที่ ๑ ได้ยื่นคำร้องขอซื้อที่ดินพิพาทต่อ คชก. ตำบลท่าเสา คชก. ตำบลท่าเสาพิจารณาแล้วมีมติให้ยกคำร้องของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ อุทธรณ์ไปยัง คชก. จังหวัดสมุทรสาคร คชก. จังหวัดสมุทรสาคร มีมติเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๓๔ เพียงว่า การเช่าของจำเลยที่ ๑ ยังมีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ตามเอกสารหมายเลข ๘ ซึ่งมีมติของ คชก. จังหวัดสมุทรสาครดังกล่าว ถือว่าเป็นที่สุดตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๗ เพราะไม่มีฝ่ายใดอุทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัดสมุทรสาครต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามที่

มาตรา ๕๗ บัญญัติไว้ ต่อมาโจทก์ทั้งหมักมีหนังสือลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๓๗ บอกเลิกการเข้า
นาถึงจำเลยทั้งสองทางไปรษณีย์ตอบรับ แต่จำเลยทั้งสองไม่ยอมรับตามเอกสารหมายเลข จ. ๘ ถึง จ.
๑๐ โจทก์ทั้งหมักจึงให้ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๔ ซึ่งที่ดินพิพาทตั้งอยู่รับไว้แทนตามเอกสารหมายเลข จ. ๑๑
และส่งสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาการเช่ามาให้แก่นายอำเภอกระทุ่มแบน กำนันตำบลท่าเสา
ตามเอกสารหมายเลข จ. ๑๘ และ จ. ๑๙ ตามลำดับ เห็นว่า การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ทั้งหมัก
เป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา
๓๗ เมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่าตามมาตรา ๒๖ ซึ่งตามบทบัญญัติดังกล่าวได้ระบุถึงเหตุที่ผู้ให้เช่า
จะบอกเลิกสัญญาได้ ตาม (๑) ถึง (๔) เท่านั้น และระบุถึงขั้นตอนแห่งการบอกเลิกสัญญาว่า ผู้
ให้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี และ
ต้องส่งสำเนาทะเบียนบอกเลิกสัญญาการเช่าพร้อมทั้งแสดงเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่าไปยัง
คชก. ตำบลภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือบอกเลิกการเช่าให้ผู้เช่าทราบ เมื่อ
คชก. ตำบลได้รับสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญาการเช่าดังกล่าวแล้ว ให้ คชก. ตำบลพิจารณา
วินิจฉัย ถ้า คชก. ตำบลเห็นว่าผู้ให้เช่ายังไม่มีเจตนาที่จะใช้เช่าและการบอกเลิก
การเช่าจะทำให้ผู้เช่าเดือดร้อน คชก. ตำบลมีอำนาจวินิจฉัยยับยั้งการบอกเลิกการเช่าไว้
ทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นเวลาตามที่เห็นสมควรไม่เกิน ๒ ครั้ง ครั้งละไม่เกิน ๒ ปี ก็ได้ ซึ่งคำวินิจฉัย
ของ คชก. ตำบลอาจอุทธรณ์ไปยัง คชก. จังหวัดและศาลได้ตามมาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗
ตามลำดับ ดังนั้น แม้จะฟังได้ว่าโจทก์ทั้งหมักได้ส่งหนังสือบอกเลิกการเช่าให้จำเลยทั้งสองทราบ
โดยชอบแล้ว และส่งสำเนาหนังสือบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้แก่กำนันตำบลท่าเสา ซึ่งเป็น
ประธาน คชก. ตำบลท่าเสา ที่ที่ดินพิพาทตั้งอยู่แล้วก็ตาม แต่ตามที่โจทก์ทั้งหมักนำสืบมาไม่ปรากฏ
ว่า คชก. ตำบลท่าเสา ได้มีการพิจารณาการบอกเลิกการเช่าตามหนังสือบอกเลิกการเช่าของโจทก์
ทั้งหมักตามขั้นตอนที่พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๓๗
บัญญัติไว้ โจทก์ทั้งหมักจึงยังไม่มีสิทธิเสนอคดีต่อศาล การเช่าระหว่างโจทก์ทั้งหมักกับจำเลยที่ ๑
ยังไม่สิ้นสุด โจทก์ทั้งหมักไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสอง ศาลอุทธรณ์
ภาค ๗ พิพากษาชอบแล้ว ฎีกาของโจทก์ทั้งหมักฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้
เป็นพับ.

องค์คณะ

สุพัฒน์ บุญยุบล · สายันต์ สุรสมภพ · พิชิต คำแฝง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5974/2544>