

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4714/2541

นางมล รอดแจ้ง กับพวกโจทก์ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10,
พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนงและเขต
ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 ได้สิ้นอายุการใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2535 แต่
ต่อมาเมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ.
2535 ประกาศใช้ อันมีผลบังคับใช้ในวันที่ 29 สิงหาคม 2535 โดยกำหนดให้ผู้ว่าการ
การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่ที่เวนคืนเช่นเดียวกับพระราชกฤษฎีกาฉบับ
ก่อนซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้คือ เนื่องจาก
การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจำเลยที่ 1 ทำการสำรวจเขตที่ดินเพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา
กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตพระโขนง พ.ศ. 2530 เพื่อประโยชน์ในการ
สร้างทางพิเศษสายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อและสาทร-ลาดพร้าว ยังไม่แล้วเสร็จ การออก
พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 เป็นการ
ออกเพื่อดำเนินการในกิจการเดียวกันกับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน
ในท้องที่เขตพระโขนง พ.ศ. 2530 และต่อมาวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1
โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการ
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพื่อสร้างทางพิเศษ โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
สายสาทร-ลาดพร้าว(บริเวณโรงซ่อมบำรุง) กรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน
อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่
เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่ที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้
ดังนั้น การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จำเลยที่ 2 กระทำโดยมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่ที่เวนคืน
ตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้

คำพิพากษา

จึงเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนกับโจทก์ทั้งสองได้ตาม
มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 สัญญาซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ฯ จึงไม่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ จำเลยทั้งสองไม่ได้ให้การต่อสู้ว่า
โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเกินกว่าระยะเวลาที่
กฎหมายกำหนดดังนี้เมื่อปรากฏตามสำเนาหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน
ที่จำเลยทั้งสองอ้างส่งศาลมีข้อความประทับไว้ว่า รับเรื่องแล้ว โดยมีลายมือชื่อผู้รับและผู้ส่งกับ
วันที่รับหนังสือ คือวันที่ 8 เมษายน 2536 นอกจากนี้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับอุทธรณ์
ของโจทก์ทั้งสองไว้พิจารณา ย่อมแสดงให้เห็นได้ว่า โจทก์ทั้งสองได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่ให้
มารับเงินค่าทดแทนเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2536 ที่โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2536 จึงอยู่ภายในกำหนดเวลา 60 วัน ตามมาตรา 25

วรรคหนึ่ง และโจทก์ทั้งสองได้ยื่นฟ้องคดีนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ แล้วโจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯกันเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 ตามเอกสารหมายเลข จ.7 อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 ซึ่งจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ทำให้จำเลยที่ 2 มีอำนาจตกลงซื้อขายและกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากโจทก์ทั้งสองได้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พ.ศ. 2530 มาตรา 10 เมื่อการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ ที่ถูกเวนคืนจำเลยที่ 1 กระทำโดยอาศัยอำนาจของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าว จึงชอบด้วยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10 การดำเนินการของฝ่ายจำเลยในการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสอง จึงต้องอาศัยอำนาจที่ให้ไว้ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 และเนื่องจากไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะ ดังนั้น การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนจึงต้องคำนึงถึงมาตรา 21(1) ถึง (5) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ เจ้าของที่ดินได้ทำการพัฒนาที่ดินภายหลังที่ทราบว่ามีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนเพื่อให้ที่ดินมีความเจริญขึ้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืนย่อมไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนในส่วนที่พัฒนาให้เจริญขึ้นนั้น โจทก์กับเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งมีที่ดินอยู่ในบริเวณที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนงพ.ศ. 2530 และตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 ได้ร่วมกันทำการแบ่งแยกที่ดินและทำทางเข้าออกที่ดินในบริเวณดังกล่าวในขณะที่รู้อยู่แล้วว่าที่ดินเหล่านั้นจะต้องถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางพิเศษโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และโดยมีเจตนาในการแบ่งแยกที่ดินและใช้ส่วนหนึ่งของที่ดินที่แบ่งแยกนั้นสร้างทางลูกรังขึ้น เพื่อใช้เป็นข้ออ้างว่าที่ดินส่วนมากในบริเวณนั้นอยู่ติดทางเพื่อให้ได้เงินค่าทดแทนที่ดินมากขึ้นอันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต หากกำหนดเงินค่าทดแทนของโจทก์โดยถือว่าที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์มีสภาพและที่ตั้งในขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 มีผลใช้บังคับอยู่ติดกับทางลูกรังที่ฝ่ายโจทก์กระทำขึ้นโดยไม่สุจริตดังกล่าวเพิ่มขึ้นกว่าที่ควรจะได้รับอย่างกรณีปกติ ย่อมก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่สังคม กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ที่จะต้องเวนคืนในคดีนี้มีด้านหนึ่งอยู่ติดทางหรืออยู่ติดถนนสาธารณะ สภาพที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งสองแปลงของโจทก์ในขณะที่ถูกเวนคืนยังไม่ได้การพัฒนา และไม่มีถนนหรือทางสาธารณะเข้าถึงที่ดินทั้งสองแปลง การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ที่จะต้องถูกเวนคืนโดยถือตามราคาบัญชีประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ซึ่งได้ประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง โดยทางราชการได้สำรวจถึงสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดินของโจทก์ ตลอดจนนำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินและข้อมูลจากธนาคารพาณิชย์ประกอบในการพิจารณาประเมินราคาที่ดิน โดยคำนึงถึงราคาในขณะประกาศใช้และราคาในอนาคตตามสภาพความเจริญของที่ดินเป็นเกณฑ์ ตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว กรมที่ดินได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1

มกราคม 2535 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2538 กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของโจทก์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ใช้ราคาประเมินของที่ดินที่อยู่ติดซอยตารางวาละ 30,000 บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 ซึ่งเป็นที่ดินทางการจ่ายอมตารางวาละ 15,000 บาทซึ่งเชื่อได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 มีราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกามีผลบังคับใช้ ตารางวาละไม่เกิน 30,000 บาท ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ตารางวาละ 30,000 บาท จึงชอบด้วยหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21(1) ถึง (5) อันเป็นธรรมแก่โจทก์ผู้ถูกเวนคืนแล้ว ส่วนการที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 เป็นที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจ่ายอมให้แก่ที่ดินแปลงอื่น 13 แปลง โดยการกระทำที่ไม่สุจริตเพื่อใช้เป็นข้ออ้างให้ได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้นกว่าที่ควรจะได้รับอย่างกรณีปกติ โจทก์ผู้ถูกเวนคืนจึงต้องรับผลเสียอันเกิดจากการจดทะเบียนการจ่ายอมของที่ดินแปลงนี้เอง การที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 ตารางวาละ 15,000 บาท เพราะสภาพที่ดินตกอยู่ในการจ่ายอมของที่ดินแปลงอื่นนั้น เป็นธรรมแก่โจทก์แล้ว โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินที่จะต้องเวนคืนทั้งสองแปลงที่ถูกเวนคืน และโจทก์ทั้งสองฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นโดยบรรยายฟ้องถึงสิทธิในที่ดินและความเสียหายของโจทก์ทั้งสองรวมกันมา มิได้ระบุแยกเป็นส่วนของโจทก์แต่ละคน และเป็นการฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนในที่ดินที่จะต้องเวนคืนในฐานะที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของรวม การคิดค่าขึ้นศาลในแต่ละชั้นศาลจึงต้องคำนวณรวมกันจากจำนวนทุนทรัพย์ที่เรียกร้อง โจทก์ทั้งสองจึงต้องชำระค่าขึ้นศาลรวมกันไม่เกิน 200,000 บาท ตามตาราง 1 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้อ(1)(ก)การที่ศาลชั้นต้นเรียกให้โจทก์ทั้งสองเสียค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นคนละ 200,000 บาทจึงเป็นการเรียกเก็บค่าขึ้นศาลเกินกว่าที่จะต้องเสีย ศาลฎีกาให้คืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นในส่วนที่เรียกเก็บเกินมาให้แก่โจทก์ทั้งสองโจทก์ฟ้องว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 และ 138118 เลขที่ 2857 และ 2853 ตามลำดับ เนื้อที่ 21 ตารางวา และ 3 งาน 96.8 ตารางวา ซึ่งอยู่ในเขตเวนคืน ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนง เขตยานนาวา เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตพระนคร เขตดุสิต เขตบางเขน เขตพญาไท และเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2530 และมีอายุ 5 ปี เพื่อก่อสร้างทางพิเศษระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสาย พระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ และสายสาทร-ลาดพร้าว คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี 2531 ซึ่งเป็นราคาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21(3) ที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 กำหนดให้ตารางวาละ 15,000 บาท เป็นเงิน 315,000 บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 กำหนดให้ตารางวาละ 30,000 บาท เป็นเงิน 11,904,000 บาท รวมเป็นเงิน 12,219,000 บาท และได้ทำสัญญาซื้อขายกันเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 ภายหลังพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 หมดอายุ ซึ่งตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10 ให้อำนาจจำเลยทั้งสองตกลงซื้อขาย เข้าสำรวจ และกำหนดราคาเบื้องต้นได้เฉพาะระหว่างที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลบังคับเท่านั้น ต่อมาเมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตดุสิต เขตพญาไท เขตพระนคร เขต

ป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตคลองเตย เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง และเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 มีอายุ 4 ปี ตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2535 จำเลยทั้งสองจะต้องตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ และเจรจาตกลงซื้อขายใหม่ แต่จำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ ทำให้โจทก์ทั้งสองเสียหายเพราะไม่ได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 กำหนด โจทก์ทั้งสองได้อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2536 ขอให้เพิ่มเงินค่าทดแทนแต่ไม่ได้รับการวินิจฉัย โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายหลังจากที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 หมดอายุแล้ว สัญญาซื้อขายจึงเป็นโมฆะ จำเลยทั้งสองต้องโอนที่ดินคืนให้โจทก์ทั้งสองในสภาพเดิม หากคืนไม่ได้ต้องใช้ราคาที่ดินตามราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดและหากประสงค์จะเวนคืนที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 จะต้องเสนอตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ใหม่ที่ดินของโจทก์ทั้งสองอยู่ติดถนนเทียมร่วมมิตร อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร สามารถออกไปสู่ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 9 ถนนรามคำแหง และถนนลาดพร้าวได้ โดยสะดวก มีสภาพได้รับการพัฒนาเป็นที่ดินเจริญแล้วใกล้ห้างสรรพสินค้าและศูนย์วัฒนธรรมแห่งชาติ ที่ดินของโจทก์ทั้งสองมีราคาตารางวาละ 180,000 บาทถูกเวนคืนรวมเนื้อที่ 417.8 ตารางวา เป็นเงิน 75,204,000 บาท โจทก์ทั้งสองได้รับมาแล้ว 12,219,000 บาท จำเลยทั้งสองจึงต้องชำระเงินให้อีก 62,968,000 บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2536 ซึ่งเป็นวันถัดจากวันที่รับเงินค่าที่ดินส่วนหนึ่งจนถึงวันฟ้องเป็นเวลา 1 ปี 5 เดือน เป็นเงินดอกเบี้ย 6,692,156 บาท รวมเป็นเงิน 69,677,156 บาท ขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 และ 138118 คืนแก่โจทก์ทั้งสองโดยการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อมาเป็นของโจทก์ทั้งสองภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการภายในกำหนดให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน จำเลยทั้งสองถ้าไม่สามารถคืนได้ให้ใช้ราคาที่ดิน 69,677,156 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงิน 62,958,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะคืนหรือใช้ราคาที่ดินแก่โจทก์ทั้งสองจำเลยทั้งสองให้การว่า การกำหนดเงินค่าทดแทนได้ดำเนินการถูกต้องตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายทุกประการ การเข้าสำรวจและกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ทั้งสองได้กระทำขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 มีผลใช้บังคับอยู่ หลังจากทำสัญญาซื้อขายแล้วโจทก์ทั้งสองได้ทำบันทึกเป็นหนังสือแสดงเจตนายืนยันตกลงขายทรัพย์สินให้จำเลยที่ 1 แม้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2530 จะหมดอายุลงแล้วก็ตาม และขณะทำสัญญาในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 มีผลใช้บังคับอยู่แล้ว การเจรจาตกลงซื้อขายและการทำสัญญาซื้อขายที่ดินของโจทก์ทั้งสองจึงชอบด้วยกฎหมายจำเลยทั้งสองไม่ได้ผิดสัญญา โจทก์ทั้งสองไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยตามฟ้อง ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนโจทก์ทั้งสองฎีกาศาลฎีกาคณะคดีปกครองวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 เนื้อที่ 20 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 เนื้อที่ 396.8 ตารางวา จำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลจำเลยที่ 2 เป็นผู้ว่าการของจำเลยที่ 1 ทางราชการได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ใน

ท้องที่เขตพระโขนง พ.ศ. 2530 มีอายุ 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2530 เพื่อสร้างทางพิเศษระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ แต่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จจึงมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร พ.ศ. 2535 มีอายุ 4 ปี นับแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2535 และตามพระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับกำหนดให้จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืน ที่ดินของโจทก์ทั้งสองอยู่ในบริเวณที่จะต้องเวนคืนทั้งสองแปลง ที่ดินของโจทก์ทั้งสองโฉนดเลขที่ 138113 ฝ่ายจำเลยกำหนดค่าทดแทนให้ตารางวาละ 15,000 บาท ที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ตารางวาละ 30,000 บาท โจทก์ทั้งสองได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวกับจำเลยที่ 1 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 และได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินจำนวน 12,219,000 บาทไปแล้ว โดยนายประกอบจิตร รุ่งสุข ผู้รับมอบอำนาจโจทก์ทั้งสองให้ไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับฝ่ายจำเลยได้ทำบันทึกคำรับรองให้จำเลยที่ 1 ไว้ว่า ตกลงขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และแม้ว่าพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวได้หมดอายุลงแล้วก็ตาม ก็ยังมีความประสงค์ขายทรัพย์สินตามที่ได้แสดงเจตนาแล้วคดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองประการแรกว่า สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 เป็นโมฆะหรือไม่ เห็นว่า แม้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 ได้สิ้นอายุการใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2535 แต่ต่อมาเมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง และเขตราษฎร์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 ประกาศใช้ อันมีผลบังคับใช้ในวันที่ 29 สิงหาคม 2535 โดยกำหนดให้จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนเช่นเดียวกับพระราชกฤษฎีกาฉบับก่อนซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากจำเลยที่ 1 ทำการสำรวจเขตที่ดินเพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตพระโขนงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 เพื่อประโยชน์ในการสร้างทางพิเศษสายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ และสายสาทร-ลาดพร้าว ยังไม่แล้วเสร็จ การออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักรเขตพระโขนง เขตห้วยขวาง และเขตราษฎร์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 เป็นการออกเพื่อดำเนินการในกิจการเดียวกับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนง และเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 และต่อมาวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพื่อสร้างทางพิเศษ โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสาทร-ลาดพร้าว (บริเวณโรงซ่อมบำรุง) กรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนตามเอกสารหมาย จ.7 อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตพระโขนง เขตห้วยขวางและเขตราษฎร์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่ เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ดังนั้น การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ เอกสารหมาย จ.7 นั้น จำเลยที่ 2 กระทำโดยมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ จึงเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนกับโจทก์ทั้งสองได้ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ เอกสารหมาย จ.7 ไม่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายจึงไม่ตกเป็นโมฆะปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองประการที่สองว่าโจทก์

ทั้งสองยื่นอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ โจทก์ทั้งสองฎีกาว่า เจ้าหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ได้โทรศัพท์แจ้งให้โจทก์ทั้งสองไปรับเงิน ซึ่งโจทก์ทั้งสองได้ไปรับเงินในวันที่ 8 เมษายน 2536 และได้ลงชื่อรับเงินไว้ในท้ายหนังสือฉบับลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2536 แต่ในชั้นพิจารณาจำเลยทั้งสองอ้างส่งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าว จึงไม่ปรากฏหลักฐานการรับเงินค่าทดแทนของโจทก์ทั้งสอง เห็นว่า ตามสำเนาหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2536 เอกสารหมายเลข 23 ตอนท้ายของข้อความในบรรทัดที่ 17 ของเอกสารฉบับนี้มีข้อความประทับไว้ว่ารับเรื่องแล้ว โดยมีลายมือชื่อผู้รับและผู้ส่งกับวันที่รับหนังสือคือวันที่ 8 เมษายน 2536 นอกจากนี้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับอุทธรณ์ของโจทก์ทั้งสองไว้พิจารณา ทั้งจำเลยทั้งสองไม่ได้ให้การต่อสู้ว่า โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด แสดงให้เห็นได้ว่า โจทก์ทั้งสองได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2536 ที่โจทก์ทั้งสองยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2536 จึงอยู่ภายในกำหนดเวลา 60 วัน ตามมาตรา 25 วรรคหนึ่ง และโจทก์ทั้งสองได้ยื่นฟ้องคดีนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง จึงมีอำนาจฟ้องปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองประการสุดท้ายว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มจากที่ฝ่ายจำเลยทั้งสองกำหนดให้หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า โจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 ตามเอกสารหมายเลข จ.7 อันอยู่ในระหว่างเวลาบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักรเขตพระโขนง เขตห้วยขวาง และเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 ซึ่งจำเลยที่ 2 เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ทำให้จำเลยที่ 2 มีอำนาจตกลงซื้อขายและกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากโจทก์ทั้งสองได้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10 การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ เอกสารหมายเลข จ.7 จำเลยที่ 1 กระทำโดยอาศัยอำนาจของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าวจึงชอบด้วยพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 10 การดำเนินการของฝ่ายจำเลยในการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสอง จึงต้องอาศัยอำนาจที่ให้ไว้ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 และเนื่องจากไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะ ดังนั้น การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนจึงต้องคำนึงถึง มาตรา 21(1) ถึง (5) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 คือ ต้องคำนึงถึงราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินของโจทก์ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน พ.ศ. 2535 คือวันที่ 29 สิงหาคม 2535 และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ และราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับสภาพและที่ตั้งของที่ดินของโจทก์ทั้งสองกับเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนปัญหาเกี่ยวกับราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินของโจทก์ทั้งสองนั้น โจทก์ทั้งสองฎีกาว่าที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร อยู่ติดกับถนนเทียมร่วมมิตรซึ่งเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 4

ช่องเดินรถ สามารถออกสู่ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 9 ถนนรามคำแหงและถนนลาดพร้าวได้ โดยสะดวก มีสภาพที่ได้รับการพัฒนา เป็นที่ดินที่เจริญแล้วตั้งอยู่ในที่เหมาะสมใช้เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบธุรกิจการค้าตลอดจนอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าและศูนย์วัฒนธรรมแห่งชาติ ประกอบกับจำเลยทั้งสองมีวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินของโจทก์ทั้งสองสร้างทางพิเศษระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพื่อหารายได้ในเชิงธุรกิจ และยังมีมอบที่ดินที่ที่เวนคืนบางส่วนให้แก่เอกชน ผู้รับสัมปทานไปจัดสร้างศูนย์พาณิชย์กรรม ดังนั้น ที่ดินของโจทก์ทั้งสองเมื่อพิจารณาตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้นแล้วจะมีราคาตารางวาละ 180,000 บาท ศาลฎีกาเห็นว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 138118 เลขที่ดิน 2853 ของโจทก์ทั้งสองออก ณ วันที่ 2 มกราคม 2533 รูปที่ดินแปลงนี้เป็นสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่าทั้งสี่ด้านอยู่ติดที่ดินแปลงอื่น ไม่มีด้านใดอยู่ติดทางสาธารณะ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 138113 เลขที่ดิน 2857 ออก ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2532 ไม่มีด้านใดอยู่ติดทางสาธารณะ และได้ความว่า ที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองก่อนเวนคืนและขณะเวนคืนไม่มีทางสาธารณะผ่านสู่ถนนเทียมร่วมมิตรซอยท้ายสวน ที่พยานโจทก์เบิกความว่า สามารถเข้าไปถึงที่ดินของโจทก์ทั้งสองเป็นซอยซึ่งทำขึ้นเอง ที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 สภาพที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ และนายพงศ์โสภณ คุรุรัตน์ชัยกุล เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯพยานจำเลยทั้งสองเบิกความว่า หลังจากได้รับอุทธรณ์ของโจทก์ทั้งสองแล้วได้มีการตรวจสอบที่ดินของโจทก์ทั้งสองปรากฏว่าที่ดินของโจทก์ทั้งสองเลขที่ดิน 2857 เนื้อที่ 21 ตารางวา มีสภาพเป็นทางมีการจดทะเบียนการจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นใช้เป็นทางผ่านกว่า 10 โฉนด ส่วนที่ดินอีกแปลงหนึ่งเลขที่ดิน 2853 เนื้อที่ 396 ตารางวา ในวันที่พระราชกฤษฎีกา พ.ศ. 2530 ใช้บังคับนั้น ที่ดินเลขที่ดิน 2853 เป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินเลขที่ดิน 155 ซึ่งมีที่ดินของบุคคลอื่นล้อมรอบ ไม่มีทางรถยนต์เข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ปี 2532 เจ้าของที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นหลายแปลง ส่วนที่ดินข้างเคียงคือเลขที่ดิน 49 ซึ่งเป็นของนางเอม คล้ายสวน ก็ไม่มีทางรถยนต์เข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นกัน ในปี 2532 นางเอมได้ซื้อทางออกเป็นที่ดินเลขที่ดิน 2638 ซึ่งอยู่ติดถนนเทียมร่วมมิตรเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ที่ดิน หลังจากนั้นประมาณปี 2532 ถึง 2533 ได้มีการแบ่งแยกที่ดินเลขที่ดิน 49 เป็นที่ดินประมาณ 10 แปลง โดยที่ดินเดิมเลขที่ดิน 49 ได้จัดให้เป็นทางที่ออกสู่ถนนเทียมร่วมมิตรและใช้ทางร่วมกับที่ดินเลขที่ 155 ซึ่งเป็นทางเช่นเดียวกันและอยู่ติดกัน และที่ดินแปลงเลขที่ 155 ก็แบ่งเป็นแปลงเลขที่ดิน 2853 ซึ่งอยู่ติดกับทางซึ่งเป็นโฉนดที่ดินแปลงเดิมคือเลขที่ดิน 155 การที่เจ้าของที่ดินได้ทำการพัฒนาที่ดินภายหลังที่ทราบว่ามีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนเพื่อให้ที่ดินมีความเจริญขึ้นโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เวนคืน จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนในส่วนที่พัฒนาให้เจริญขึ้น แต่เนื่องจากการประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินในปี 2535 เป็นการประเมินตามข้อเท็จจริงซึ่งมีอยู่ในปี 2534 และ 2535 โดยเห็นว่าที่ดินเลขที่ดิน 2853 เป็นที่ดินติดซอยจึงประเมินให้ตารางวาละ 30,000 บาท ส่วนที่ดินแปลงเลขที่ดิน 2857 ซึ่งเป็นทางนั้นมีราคาตลาดลงเหลือตารางวาละ 15,000 บาท ตามปกติแล้วหากเป็นที่ดินตาบอดจะได้ราคาประเมินเพียงตารางวาละ 20,000 บาท ในเดือนธันวาคม 2533 และมกราคม 2534 มีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินเลขที่ดิน 2866, 2869 และ 2850 ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ดินของโจทก์ในราคาตารางวาละ 5,000 บาทเศษ ที่ตั้งของที่ดินทั้งสามแปลงกับที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองปรากฏตามแผนที่เอกสารหมายเลข ล.29 เห็นว่าโจทก์ทั้งสองกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งมีที่ดินอยู่ในบริเวณที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตพระโขนงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 และตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่

ที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตพระโขนง เขตห้วยขวางและเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 ร่วมกันทำการแบ่งแยกที่ดินและทำทางเข้าออกที่ดินในบริเวณดังกล่าวในขณะที่รู้ อยู่แล้วว่าที่ดินเหล่านั้นจะต้องถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางพิเศษโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (บริเวณโรงซ่อมบำรุง) เจตนาในการแบ่งแยกที่ดินและใช้ส่วนหนึ่งของที่ดินที่แบ่งแยกนั้นสร้างทาง ลูกรังขึ้นก็เพียงเพื่อใช้เป็นข้ออ้างว่าที่ดินส่วนมากในบริเวณนั้นอยู่ติดทางเพื่อให้ได้เงินค่าทดแทน ที่ดินมากขึ้นเท่านั้น อันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตหากกำหนดเงินค่าทดแทนของโจทก์ทั้งสองโดย ถือว่า ที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองมีสภาพและที่ตั้งในขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขต ที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร เขตพระโขนง เขตห้วยขวางและเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 มีผลใช้บังคับอยู่ติดกับทางลูกรังที่ฝ่ายโจทก์ทั้งสองกระทำขึ้นโดยไม่ สุจริตดังกล่าวเพื่อใช้เป็นข้ออ้างให้ได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้นกว่าที่ควรจะได้รับอย่างกรณี ปกติ ย่อมก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่สังคม ดังนั้นจึงถือไม่ได้ว่าที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ ทั้งสองที่จะต้องเวนคืนในคดีนี้มีด้านหนึ่งอยู่ติดทางหรืออยู่ติดถนนเทียมร่วมมิตรดังที่โจทก์ทั้งสอง นำสืบและกล่าวอ้างในฎีกาที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองจึงมิได้มีราคาถึงตารางวาละ 180,000 บาทแต่อย่างใด เมื่อพิเคราะห์ถึงสภาพที่ดินทั้งสองแปลงของโจทก์ทั้งสองที่ยังไม่ได้รับ การพัฒนาและไม่มีถนนหรือทางสาธารณะเข้าถึงที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวกับที่จำเลยทั้งสอง นำสืบว่า คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของโจทก์ ทั้งสองที่จะต้องถูกเวนคืนโดยถือตามราคาบัญชีประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี 2535 ของกรมที่ดิน ซึ่งได้ประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง โดยทางราชการได้สำรวจถึงสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดินของโจทก์ทั้งสอง ตลอดจนนำราคา ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินและข้อมูลจากธนาคารพาณิชย์ประกอบในการพิจารณา ประเมินราคาที่ดิน โดยคำนึงถึงราคาในขณะประกาศใช้และราคาในอนาคตตามสภาพความเจริญ ของที่ดินเป็นเกณฑ์ ตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวกรมที่ดินได้ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2535 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2538 กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของโจทก์ทั้งสอง สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ใช้ราคาประเมินของที่ดินที่อยู่ติดซอยตารางวาละ 30,000 บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 ซึ่งเป็นที่ดินทางภารจำยอมตารางวาละ 15,000 บาท แล้วเชื่อว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 มีราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่ 29 สิงหาคม 2535 ตารางวาละไม่เกิน 30,000 บาท ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนด เงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138118 ตารางวาละ 30,000 บาท นั้น ชอบด้วยหลักเกณฑ์ตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21(1) ถึง (5) อันเป็นธรรม แก่โจทก์ทั้งสองผู้ถูกเวนคืนแล้ว ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 เป็นที่ดินที่ได้จดทะเบียนการจำ ยอมให้แก่ที่ดิน 13 แปลง โดยการกระทำที่ไม่สุจริตดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น โจทก์ทั้งสองจึงต้องรับ ผลเสียอันเกิดจากการจดทะเบียนการจำยอมของที่ดินแปลงนี้ จึงเห็นว่าที่คณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นฯ กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ 138113 ตารางวาละ 15,000 บาท เพราะ สภาพที่ดินตกอยู่ในการจำยอมของที่ดินแปลงอื่นนั้น เป็นธรรมแก่โจทก์ทั้งสองแล้วอนึ่ง โจทก์ ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินที่จะต้องเวนคืนทั้งสองแปลงในคดีนี้ และโจทก์ทั้งสอง พ้องเรียกเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากจำเลยทั้งสองโดยบรรยายพ้องถึงสิทธิในที่ดินและ ความเสียหายของโจทก์ทั้งสองรวมกันมา มิได้ระบุแยกเป็นส่วนหนึ่งของโจทก์แต่ละคน และเป็นการ พ้องเรียกเงินค่าทดแทนในที่ดินที่จะต้องเวนคืนในฐานะที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของรวมการคิด

ค่าขึ้นศาลในแต่ละชั้นศาลจึงต้องคำนวณรวมกันจากจำนวนทุนทรัพย์ที่เรียกร้องโจทก์ทั้งสองจึงต้องชำระค่าขึ้นศาลรวมกันไม่เกิน 200,000 บาท ตามตาราง 1 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้อ (1)(ก) ดังนั้น ที่ศาลชั้นต้นเรียกให้โจทก์ทั้งสองเสียค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นคนละ 200,000 บาท จึงเป็นการเรียกเก็บค่าขึ้นศาลเกินกว่าที่จะต้องเสีย เห็นสมควรคืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นในส่วนที่เรียกเก็บเกินมาให้แก่โจทก์ทั้งสองพิพากษายืน แต่ให้คืนค่าขึ้นศาลในศาลชั้นต้นส่วนที่เสียเกินกว่า 200,000 บาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง

องค์คณะ

กกน.ก. พรรณรักษา · สุรินทร์ นาควิเชียร · ไพฑูรย์ แสงจันทร์เทศ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4714/2541>