

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1370/2544

นางสาว ปาตีเมาะ แวเต็งโจทก์ นาย บุญรัตน์ ลิ่มกังวาฬมงคลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1336, ป.พ.พ. มาตรา 193/9, ป.พ.พ. มาตรา 193/30

ย่อ / หลักกฎหมาย

ม. โฉ่ที่ดินจากจำเลยภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้วแม้จะไม่ได้จดทะเบียนไถ่การขายฝาก ก็
เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ใช้ยันกันได้ระหว่าง ม.
กับจำเลย เมื่อโจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ ม. จึงมีผลยันกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย โจทก์
ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้จำเลยจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินแก่โจทก์เมื่อใด
ก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแฉแวเต็ง บิดา โดยคำสั่งศาล เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม
2527ขณะมีชีวิตรือนายมะแฉได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3
ก.) เลขที่ 573, 574 และ 485แก่จำเลย ในราคา 42,420 บาท กำหนดเวลาขายฝาก 1 ปีต่อมา
ประมาณเดือนตุลาคม 2528 บิดาโจทก์ได้นำเงินไปไถ่การขายฝากจากจำเลย จำเลยคืน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวพร้อมสัญญาขายฝากฉบับผู้รับซื้อฝากให้โดยจำเลยจะไป
จดทะเบียนไถ่การขายฝากให้ภายหลังจนกระทั่งบิดาโจทก์ถึงแก่ความตาย จำเลยก็ยังไม่ไป
จดทะเบียนไถ่การขายฝากให้นับแต่บิดาโจทก์ไถ่การขายฝาก บิดาโจทก์เข้าครอบครอง
ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งสามแปลงมาโดยตลอด ไม่มีผู้ใดโต้แย้งหรือรบกวนสิทธิ จนกระทั่ง
เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2539 โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน
พิพาททั้งสามแปลงไปรับมรดกเพื่อแบ่งแยกให้แก่ทายาทต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี แต่ไม่
อาจดำเนินการได้เพราะยังมีการจดทะเบียนการขายฝากดังกล่าวซึ่งจำเลยทราบอยู่แล้ว กลับนำ
ความเท็จไปแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน
พิพาททั้งสามแปลง โจทก์จึงขออายัดที่ดินพิพาททั้งสามแปลง และให้จำเลยไปจดทะเบียนไถ่การ
ขายฝากให้แก่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดิน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 485, 573และ 574 ตำบลสุระมิแล อำเภอเมือง
ปัตตานี จังหวัดปัตตานีให้แก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายมะแฉ แวเต็ง หากจำเลยไม่ไป
จดทะเบียนไถ่ให้แก่โจทก์ให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากจำเลยไม่
สามารถปฏิบัติได้ให้ใช้ราคาที่ดิน 5,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี นับ
แต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องเพราะที่ดินพิพาททั้ง
สามแปลงไม่ใช่ทรัพย์สินมรดกของนายมะแฉบิดาโจทก์ แต่เป็นของจำเลย คดีโจทก์ขาดอายุความ
เพราะนับแต่วันที่ครบกำหนดการไถ่คืนถึงวันฟ้องเกิน 10 ปี ตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 193/9 ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยไป
จดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 485,573,
574 ตำบลสุระมิแล อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานีให้แก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของนา
ยมะแฉ แวเต็ง (ผู้วายชนม์)หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียน ให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทน

การแสดงเจตนาของจำเลย และหากจำเลยไม่สามารถจดทะเบียนที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์ได้ให้ใช้ราคาแทนเป็นเงิน 5,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี นับแต่วันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 9 พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกา วินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2527 นายมะแอบิดาโจทก์ได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแก่จำเลยในราคา 42,420 บาท กำหนดไถ่ภายใน 1 ปี ตามหนังสือสัญญาขายฝากและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 ต่อมาวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2538 นายมะแอถึงแก่ความตาย โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแอโดยคำสั่งศาลชั้นต้น มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า นายมะแอไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงภายในกำหนด 1 ปี ตามสัญญาขายฝากหรือไม่ ได้ความจากพยานโจทก์ว่า เมื่อเดือนตุลาคม 2528 นายมะแอนำเงิน 42,420 บาท ไปไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงจากจำเลยที่บ้านจำเลย จำเลยจึงคืนเอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 ให้แก่นายมะแอแต่ไม่ได้ไปจดทะเบียนไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลง ต่อมานายมะแอถึงแก่ความตาย โจทก์ตรวจค้นพบเอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 จึงดำเนินการติดต่อกับผู้ที่เกี่ยวข้องกับจนทราบจากนายอับดุลเลาะ แวหะยี ว่านายมะแอไถ่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงจากจำเลยแล้ว ส่วนจำเลยนำสืบอ้างว่า นายมะแอยังมีไถ่ที่ดินพิพาท เหตุที่เอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 อยู่ที่นายมะแอเนื่องจากในวันจดทะเบียนการขายฝากที่ดินพิพาท จำเลยและนายมะแอต่างไปที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี หลังจากจำเลยได้ลงลายมือชื่อในเอกสารต่าง ๆ เพื่อจดทะเบียนการขายฝากแล้วจำเลยติดธุระ จำเลยจึงบอกนายมะแอว่าหากจดทะเบียนการขายฝากเสร็จให้นายมะแอนำเอกสารการจดทะเบียนขายฝากไปให้จำเลยที่ร้านจำเลยด้วย จำเลยยังไม่ได้รับเอกสารดังกล่าวจากนายมะแอเลย เห็นว่า โจทก์มีนายอับดุลเลาะเบิกความยืนยันประกอบเอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 ว่า พยานพร้อมนายมะแอไปพบจำเลยที่ร้านจำเลย เมื่อนายมะแอมอบเงินแก่จำเลยแล้วก็ได้รับเอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 คืนจากจำเลย นอกจากนี้ยังได้ความจากนายแวบากา ปอซารี อดีตผู้ใหญ่บ้านท้องที่นายหมามะ มะดีเยาะ ผู้ใหญ่บ้านท้องที่ปัจจุบันและนางแมะโหมง สาแม เจ้าของที่ดินข้างเคียงพยานโจทก์ว่านายมะแอและครอบครัวครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาดังนั้น การที่นายมะแอได้รับเอกสารทั้งสัญญาขายฝากฉบับผู้ขายฝากกับฉบับผู้รับซื้อฝาก และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทตามเอกสารหมายเลข จ.2 ถึง จ.5 มาไว้ในครอบครองโดยมีพยานบุคคลสนับสนุนด้วยเช่นนี้ย่อมทำให้พยานหลักฐานโจทก์มีน้ำหนักและเหตุผลมั่นคงเชื่อได้ว่า นายมะแอไถ่ที่ดินพิพาทจากจำเลยภายในกำหนด 1 ปี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มีจดทะเบียนไถ่การขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมา ซึ่งทรัพย์สินในที่ดินพิพาทยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับยืนยันกันได้ระหว่างนายมะแอกับจำเลย ส่วนที่จำเลยอ้างว่าเอกสารดังกล่าวทั้งหมดอยู่ที่นายมะแอตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการขายฝากนั้นไม่น่าเชื่อถือ เนื่องจากปกติธรรมดาเมื่อมีการจดทะเบียนการขายฝากหนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้รับซื้อฝากและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทางเจ้าพนักงานที่ดินจะมอบให้ผู้รับซื้อฝากเก็บรักษาไว้ส่วนผู้ขายฝากจะเก็บรักษาไว้เพียงสัญญาขายฝากฉบับผู้ขายฝากเท่านั้น จำเลยซึ่งเคยรับซื้อฝากที่ดินมาหลายครั้งแล้วย่อมทราบและเข้าใจเรื่องนี้ดี จำเลยจะมาอ้างลอย ๆ ว่าในวันจดทะเบียนการขายฝากจำเลยติดธุระอื่นไม่อาจมารับเอกสารดังกล่าวย่อมไม่น่าหนักและเหตุผลเพียงพอ อีกทั้งหลังจากจดทะเบียนการขายฝากแล้วก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยไปติดตามหาเอกสารดังกล่าวจากนายมะแออีกเลยจนกระทั่งต้นปี 2538 เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้จำเลยไปรับรองแนวเขตให้เจ้าพนักงานที่ดินข้างเคียง จำเลยจะไปรับรองแนวเขต แต่จำเลยหาเอกสารดังกล่าว

ไม่พบจึงไปสอบถามนายมะแะ นายมะแะอ้างว่าไม่ทราบ การที่จำเลยปล่อยให้เวลาล่วงเลยมานานประมาณ 10 ปี โดยไม่สนใจที่จะติดตามหาเอกสารดังกล่าวอันเป็นเอกสารสำคัญเช่นนี้ย่อมเป็นการผิดปกติของจำเลยซึ่งเคยรับซื้อฝากที่ดินมาก่อนประกอบกับเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2539 จำเลยเพ่งยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทตามเอกสารหมายเลข จ.8 ถึง จ.10 ระบุว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของซึ่งจำเลยเก็บไว้สูญหายไปโดยไม่ทราบสาเหตุจึงขัดแย้งกับข้ออ้างของจำเลยในชั้นพิจารณาจึงทำให้พยานจำเลยมีพิกฐานาสงสัยไม่อาจรับฟังตามที่จำเลยอ้างได้มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อสุดท้ายว่าโจทก์มิได้ฟ้องคดีภายในกำหนด 10 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดการไต่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลง คดีโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 แล้วหรือไม่เห็นว่า เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงดังวินิจฉัยมาแล้วว่า นายมะแะได้ไต่ที่ดินพิพาทภายในกำหนด 1 ปี ตามที่กำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้ยังมิได้มีการจดทะเบียนไต่ที่ดินพิพาททั้งสามแปลงก็ตกเป็นของนายมะแะทันที ซึ่งมีผลบังคับย้อนกันได้ระหว่างนายมะแะกับจำเลย เมื่อโจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแะจึงมีผลบังคับย้อนกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนายมะแะเจ้าของที่ดินพิพาททั้งสามแปลงย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้จำเลยจดทะเบียนไต่การขายฝากที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแก่โจทก์ในระยะเวลาใดก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้นศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ธีรศักดิ์ เตียววัฒนานนท์ · มงคล คุปต์กาญจนากุล · สุวัฒน์ วรรณะหทัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1370/2544>