

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2170/2563

นาย ส.ผู้ร้อง บริษัท บ.ผู้คัดค้าน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 53,
พ.ร.ก.บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 76, พ.ร.บ.อนุญาโตตุลาการ พ.ศ. 2545 มาตรา 42

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตาม พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 วรรคแรก บัญญัติว่า "ผู้ให้เช่านาจะขายนาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบ โดยทำเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายนา พร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวัน และถ้าผู้เช่านาแสดงความจำนงจะซื้อนาเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่านาต้องขายนาแปลงดังกล่าวให้ผู้เช่านาตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ได้แจ้งไว้" และมาตรา 54 วรรคแรก บัญญัติว่า "ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 53 ไม่ว่านานั้นจะถูกโอนไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสืบทิตีซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน..." ตามบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการเช่าที่ดินอันจะได้รับความคุ้มครองนั้นจะต้องเป็นการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าโดยกำหนดวิธีการที่ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติว่า ผู้ให้เช่าจะขายที่นาได้ก็ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายที่นาพร้อมทั้งระบุราคาที่จะขาย และวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธานคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบ ทั้งนี้ ก็เพื่อให้สิทธิผู้เช่านาที่จะซื้อที่นาได้ก่อนบุคคลอื่นและหากผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าที่นานั้นจะโอนไปยังผู้ใด ผู้เช่านาย่อมมีสิทธิซื้อที่นาจากผู้รับโอนนั้นได้ตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนรับซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน แต่ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า ส. นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับธนาคาร ก. แล้วผิคนัดชำระหนี้ จึงถูกธนาคาร ก. ฟ้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ให้ชำระหนี้และบังคับจำนอง ตามคดีหมายเลขแดงที่ 9154/2542 และบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ บสท. ได้เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนธนาคาร ก. ระหว่างพิจารณาคดีศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำสั่งอายัดที่ดิน โดยห้ามมิให้ทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินพิพาท บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขายทอดตลาดที่ดินพิพาท แต่ไม่มีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อหรือมีผู้สนใจประมูลซื้อในราคาต่ำกว่าราคาที่พึงจะได้รับ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงรับโอนที่ดินพิพาทในราคา 28,868,000 บาท ซึ่งไม่น้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่าย ตาม พ.ร.ก.บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 มาตรา 76 ต่อมาผู้ชำระบัญชีของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทนั้นให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์ หนี้สินและทรัพย์สินที่คงเหลือของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตาม พ.ร.ฎ.ว่าด้วยการชำระบัญชีบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2554 มาตรา 19 และในวันเดียวกันกระทรวงการคลังได้โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้คัดค้าน ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า การที่ที่ดินพิพาทตกมาเป็นของผู้คัดค้านมิได้เกิดจากการขายที่ดินพิพาทของ ส. แต่อย่างใด แต่เป็นการปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายโดยชอบ และจะถือว่า ส. มิได้ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 วรรคแรก อันจะทำให้ผู้ร้องมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาท

จากผู้คัดค้านนั้นตามมาตรา 54 วรรคแรกหาได้ไม่ แม้ว่าที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำแขวงลำผักชี จะมีมติเห็นชอบให้ผู้ร้องมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทจากผู้รับโอนได้ก็ตาม ก็หาไม่ผลให้ผู้คัดค้านต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการดังกล่าว แต่ประการใดไม่ ดังนี้ ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจฟ้องให้ผู้คัดค้านปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำแขวงลำผักชีได้

คำพิพากษา

ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้พิพากษาคำชี้ขาดของ คชก.แขวงลำผักชี ซึ่งถือว่าเป็นคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ตามพระราชบัญญัติอนุญาโตตุลาการ พ.ศ.2545 มาตรา 42 วรรคแรกให้ผู้ร้องนำเงินจำนวน 22,264,210 บาท (ยี่สิบสองล้านสองแสนหกหมื่นสี่พันสองร้อยสิบบาท) มาวางศาลภายใน 30 วัน หากไม่นำเงินจำนวนดังกล่าวมาวางภายในกำหนด ถือว่าผู้ร้องไม่ประสงค์ซื้อที่ดินพิพาท ให้ผู้คัดค้านนำโฉนดที่ดินทั้ง 21 ฉบับ มาวางศาลเพื่อให้ผู้ร้องขอรับไปจดทะเบียนโอน และรับเงินจำนวนดังกล่าว หากผู้คัดค้านไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแสดงเจตนาแทน ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้อง ให้ผู้ร้องใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนผู้คัดค้าน โดยกำหนดค่าทนายความ 50,000 บาท ผู้ร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงฟังได้ในเบื้องต้นว่า เดิมที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 11814 ถึง 11818, 12711, 14270 ถึง 14277, 22381, 23516 และ 23522 ถึง 23524 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 19257 และ 19258 เนื้อที่ 88 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา มีชื่อนางสาวสายฝน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยนางสาวสายฝนให้ผู้ร้องเช่าทำนา นอกจากนี้ นางสาวสายฝนยังนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีต้นเงินจำนองจำนวน 75,000,000 บาท ต่อมาธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้โอนภาระหนี้ของเจ้าของเดิมรวมทั้งที่ดินอันเป็นหลักประกันไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยหรือ บสท. ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 แล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกันดังกล่าวโดยปลอดการจำนอง แต่ไม่มีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อหรือมีผู้สนใจประมูลซื้อน้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับโอนที่ดินพิพาทในราคา 28,868,000 บาท ซึ่งไม่น้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่าย ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำแขวงลำผักชี ครั้งที่ 1/2550 มีมติเห็นชอบให้ผู้ร้องมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทจากผู้รับโอนได้ จากนั้นวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ผู้ชำระบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้กระทรวงการคลัง เพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์ หนี้สิน และทรัพย์สินที่คงเหลือของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2554 มาตรา 19 และในวันเดียวกันกระทรวงการคลังได้โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้คัดค้านคดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้ร้องว่า ผู้ร้องมีอำนาจฟ้องให้ผู้คัดค้านปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ประจำแขวงลำผักชีได้หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 วรรคแรกบัญญัติว่า "ผู้ให้เช่านาจะขายนาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบโดยทำเป็นหนังสือ แสดงความจำนงจะขายนา พร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวันและถ้าผู้เช่านาแสดงความจำนงจะซื้อนาเป็น

หนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่านาต้องขายนาแปลงดังกล่าวให้ผู้เช่านาตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ได้แจ้งไว้" และมาตรา 54 วรรคแรก บัญญัติว่า "ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 53 ไม่ว่านานั้นจะถูกโอนไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสืบทิตีซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน..." ตามบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการเช่าที่ดินอันจะได้รับความคุ้มครองนั้นจะต้องเป็นการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าโดยกำหนดวิธีการที่ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติว่า ผู้ให้เช่าจะขายที่นาได้ก็ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายที่นาพร้อมทั้งระบุราคาที่จะขาย และวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธานคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบ ทั้งนี้ก็เพื่อให้สิทธิผู้เช่านาที่จะซื้อที่นาได้ก่อนบุคคลอื่นและหากผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าที่นาอันนั้นจะโอนไปยังผู้ใด ผู้เช่านาย่อมมีสิทธิซื้อที่นาจากผู้รับโอนนั้นได้ตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนรับซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน แต่ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่านางสาวสายฝนนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แล้วผิคนัดชำระหนี้จึงถูกธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฟ้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ให้ชำระหนี้และบังคับจำนอง ตามคดีหมายเลขแดงที่ 9154/2542 และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ บสท. ได้เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ระหว่างพิจารณาคดีศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำสั่งอายัดที่ดิน โดยห้ามมิให้ทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินพิพาท บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขายทอดตลาดที่ดินพิพาท แต่ไม่มีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อหรือมีผู้สนใจประมูลซื้อในราคาต่ำกว่าราคาที่จะพึงจะได้รับ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงรับโอนที่ดินพิพาทในราคา 28,868,000 บาท ซึ่งไม่น้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่าย ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 มาตรา 76 ต่อมาผู้ชำระบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทนั้นให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์ หนี้สินและทรัพย์สินที่คงเหลือของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2554 มาตรา 19 และในวันเดียวกันกระทรวงการคลังได้โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้คัดค้าน ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า การที่ดินพิพาทตกมาเป็นของผู้คัดค้านมิได้เกิดจากการขายที่ดินพิพาทของนางสาวสายฝนแต่อย่างใด แต่เป็นการปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายโดยชอบ และจะถือว่านางสาวสายฝนมิได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 53 วรรคแรก อันจะทำให้ผู้ร้องมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทจากผู้คัดค้านนั้นตามมาตรา 54 วรรคแรก หาได้ไม่ แม้ว่าที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำแขวงลำผักชี จะมีมติเห็นชอบให้ผู้ร้องมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทจากผู้รับโอนได้ก็ตาม ก็หาจะมีผลให้ผู้คัดค้านต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการดังกล่าวแต่ประการใดไม่ ดังนี้ ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจฟ้องให้ผู้คัดค้านปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำแขวงลำผักชี ได้ ที่ศาลชั้นต้นพิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น อนึ่ง เดิมผู้ร้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นต้น 50,000 บาท ระหว่างพิจารณาศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ผู้ร้องเสียค่าขึ้นศาลตามราคาทุนทรัพย์ของที่ดินพิพาท 152,230,000 บาท คิดเป็นค่าขึ้นศาล 152,230 บาท แต่ผู้ร้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นต้นเพิ่มอีก 252,230 บาท รวมเป็น 302,230 บาท การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้คืนค่าขึ้นศาลส่วนที่เกินเพียง 100,000 บาท จึงไม่ถูกต้อง

จึงต้องคืนค่าขึ้นศาลส่วนที่เกินอีก 50,000 บาท ให้แก่ผู้ร้อง พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้น
อุทธรณ์ให้เป็นพับ ให้คืนค่าขึ้นศาลชั้นต้นส่วนที่เกินมา 50,000 บาท แก่ผู้ร้อง

องค์คณะ

ประเสริฐ นิธิโรจน์ · สุรทิน สาเรือง · กิตติพงษ์ ศิริโรจน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2170/2563>