

(ฎีกาย่อ)

## คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2535

นางสาวจันทิมา ลิมประยูรสวัสดิ์ โจทก์  
นางส้มเกลี้ยง ไพรสันเทียะ จำเลย  
กับพวก

วิธีพิจารณาความแพ่ง ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการพิจารณา (มาตรา 86, 243)

สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นโมฆะหรือไม่ จำเป็นต้องฟังพยานของกลุ่มความให้เสร็จสิ้นเสียก่อนว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาและจัดให้จำเลยทั้งสอง ตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 30 จนจำเลยทั้งสองได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 39 จึงไม่ชอบที่ศาลชั้นต้นจะมีคำสั่งให้งดสืบพยาน

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2533 จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะขายที่ดินของจำเลยในเขตโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตำบลหนองจะบก อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 46 ไร่ ตามสำเนาภาพถ่ายแผนที่เอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ให้แก่โจทก์ในราคา 3,450,000 บาท จำเลยได้รับเงินมัดจำจากโจทก์แล้ว 100,000 บาท และได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ ในวันทำสัญญา โดยตกลงจะโอนชื่อผู้ถือครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ให้เป็นที่เรียบร้อยภายใน 2 เดือน จึงจะนำชำระเงินส่วนที่เหลือ หากจำเลยผิดนัดยอมให้โจทก์ปรับสองเท่าของราคาซื้อขาย จำเลยผิดสัญญาไม่ยอมโอนชื่อผู้ถือครองที่ดินให้แก่โจทก์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน หรือ ส.ป.ก. ภายในกำหนด ทำให้โจทก์เสียหายทำประโยชน์ในที่ดินไม่ได้ และไม่กล้าทำการใหญ่ตามโครงการที่วางไว้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเตรียมการ ค่าเครื่องมือเครื่องใช้ในการเกษตรกรรมและประโยชน์ที่ควรจะได้ คิดเป็นเงิน ไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท ขอให้พิพากษาว่า สิทธิครอบครองที่ดินตามแผนที่ท้ายฟ้องเป็นของโจทก์ ให้จำเลยโอนชื่อผู้ครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือต่อ ส.ป.ก. ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ให้จำเลยรับเงินส่วนที่เหลือจำนวน 3,350,000 บาท จากโจทก์ และให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์จำนวน 3,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย โดยให้หักกลบลบกับจำนวนเงินค่าที่ดินที่โจทก์ค้างชำระ กับห้ามจำเลยและบุคคลอื่นเกี่ยวข้องกับที่พิพาทต่อไป

จำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยทั้งสองไม่เคยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินตามฟ้องให้โจทก์ สัญญาจะซื้อขายเป็นโมฆะ เพราะที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้เพื่อทำประโยชน์เฉพาะราย ไม่สามารถโอนการครอบครองหรือเปลี่ยนมือให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองทำประโยชน์ได้ โจทก์ไม่ได้เสียหายตามฟ้อง ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นชี้สองสถานแล้ว เห็นว่า คดีพอวินิจฉัยได้แล้ว ให้งดสืบพยานและวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งมาตรา 36 ทวิ วรรคแรก บัญญัติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จำเลยไม่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่จะโอนให้ผู้อื่นได้ รวมทั้งไม่อาจส่งมอบสิทธิครอบครองที่จำเลยไม่มีให้แก่ผู้อื่นด้วย และการโอนสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นก็ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 39 ไม่ว่าสัญญาเป็นสัญญาซื้อขายหรือโอนการครอบครองโดยมีค่าตอบแทนหรือโอนการทำประโยชน์ ก็มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นการขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน เป็นโมฆะพิพากษายกฟ้อง

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “คดีมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยตามที่โจทก์ฎีกาว่า คำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้งดสืบพยานเป็นคำสั่งที่ชอบหรือไม่ คดีนี้ศาลชั้นต้นชี้สองสถานกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า

1. สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทท้ายฟ้องเป็นโมฆะหรือไม่
2. จำเลยทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้โจทก์หรือไม่ และ

3. โจทก์เสียหายหรือไม่ เพียงใด เห็นว่า ที่พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 39 บัญญัติว่า “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” นั้น หมายความว่า การโอนสิทธิในที่ดินไปยังผู้อื่นจะกระทำมิได้ตามบทบัญญัติดังกล่าวต่อเมื่อที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมกล่าวคือ เป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม แล้วนำที่ดินนั้นมาจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรตามมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ดังนั้น สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทตามฟ้องจะเป็นโมฆะเพราะต้องห้ามตามบทบัญญัติดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่จำเลยทั้งสองได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเช่นนั้น แต่ข้อเท็จจริงตามคำฟ้องและคำให้การ ซึ่งโจทก์ฟ้องว่า จำเลยทั้งสองทำสัญญาจะขายที่ดินของจำเลยในเขตโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามสำเนาแผนที่เอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ให้แก่โจทก์ ตามสำเนาสัญญาจะซื้อขายเอกสารหมายเลข 3 และจำเลยทั้งสองให้การว่าสัญญาจะซื้อขายเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 3 เป็นโมฆะ เพราะที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้เพื่อทำประโยชน์เฉพาะราย ไม่สามารถโอนการครอบครองหรือเปลี่ยนมือให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองทำประโยชน์นั้น พอฟังได้เพียงว่าที่ดินพิพาทอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ยังไม่พอให้ฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ได้มาและจัดให้จำเลยทั้งสองตามมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 จนที่ดิน นั้นเป็นที่ดินที่จำเลยทั้งสองได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว จำเป็นต้องฟังพยานหลักฐาน ของคู่ความให้เสร็จสิ้นเสียก่อนที่จะวินิจฉัยประเด็นข้อพิพาทข้อแรกที่ว่าสัญญาซื้อขาย (ที่ถูกคือสัญญาจะซื้อขาย) ที่ดินพิพาทเป็นโมฆะหรือไม่ และประเด็นข้อพิพาทอื่น ๆ ได้ ที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้งดสืบพยาน จึงเป็นการปฏิบัติที่ไม่ชอบด้วยการพิจารณา ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น”

พิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นและคำพิพากษาของศาลล่างทั้งสอง ให้ศาลชั้นต้นสืบพยานโจทก์ จำเลยให้เสร็จสิ้น แล้วพิพากษาใหม่ตามรูปคดี

(อัครวิทย์ สุมาวงศ์ - เทพฤทธิ์ ศิลปานนท์ - สมศักดิ์ วิรุทธิ์ \* (67)