

(ฎีกาย่อ)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2248/2538

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โจทก์

นายยุทธนา อุ่แสงทอง กับพวก จำเลย

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 (มาตรา 32)

เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โจทก์จัดซื้อที่ดิน แล้ว สิทธิของผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม การเช่าฯ พ.ศ.2517 ต้องสิ้นสุดลง ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 32 ซึ่งเป็นผลของกฎหมาย โดยไม่ต้องคำนึงถึงผู้เช่าจะเป็นใครหรือเช่าอยู่ตามพระราชบัญญัติควบคุม การเช่าฯ หรือไม่ เมื่อจำเลยที่ 1 และ ท.ผู้ตาย บุตรของจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่โจทก์แล้ว ก็ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่ระหว่างจำเลยที่ 1 และ ท.กับจำเลยที่ 3 ได้สิ้นสุดลงแล้ว จำเลยที่ 1 และ ท.ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 3 ผู้เช่าซื้อที่ดินก่อน ส่วนพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 เป็นกฎหมายที่บัญญัติสืบเนื่องมาจากพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าฯ พ.ศ.2517 ซึ่งถูกยกเลิก หากได้มีผลกระทบถึงพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 ไม่ ผู้ขายย่อมอยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 32 จำเลยที่ 3 จึงไม่อาจอ้างสิทธิตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาแย้งโจทก์ได้

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2530 จำเลยที่ 1 และนายทุเรียน อุ่แสงทอง ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินนาโฉนดเลขที่ 12686 ตำบลกฤษณา อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน ซึ่งเป็นของจำเลยที่ 1 และนายทุเรียนให้แก่โจทก์ในราคา ไร่ละ 3,700 บาท รวมเป็นเงิน 61,050 บาท ซึ่งในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวนี้ จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อใช้ทำนาได้ทราบและเป็นผู้นำชี้การตรวจสอบสภาพที่ดินรวมทั้งได้ลงชื่อในฐานะผู้เช่า ที่ดินด้วย ต่อมานายทุเรียนได้ถึงแก่กรรมและจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นมารดาของนายทุเรียนได้รับโอนมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของนายทุเรียน เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2531 และในวันเดียวกันนั้น จำเลยที่ 2 ได้ยกที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้แก่จำเลยที่ 1 โดยเสนาหา ต่อมาในวันที่ 1 กรกฎาคม 2531 จำเลยที่ 1 ได้ขายที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งหมดให้แก่จำเลยที่ 3 และจำเลยที่ 4 ซึ่งเป็นภรรยาจำเลยที่ 3 โจทก์ได้มีหนังสือแจ้งให้จำเลยที่ 1 และนายทุเรียนไปพบเพื่อรับเงินค่าที่ดินและนัดให้ไปทำการโอนที่ดินตามสัญญา แต่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ซึ่งเป็นทายาทของนายทุเรียนเพิกเฉย การที่จำเลยที่ 2 ได้รับมรดกเฉพาะส่วนของนายทุเรียนได้นำที่ดินมรดกยกให้จำเลยที่ 1 โดยเสนาหาอันเป็นการทำให้โจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าหนี้และเป็นบุคคลที่อยู่ในฐานะอันจะให้อรรถประโยชน์สิทธิของตนได้ก่อนเสียเปรียบ และการที่จำเลยที่ 1 ขาย และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งแปลงให้แก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 นั้น จำเลยที่ 3 และที่ 4 ก็ทราบข้อเท็จจริงดีว่าเป็นการทำให้โจทก์เสียเปรียบเช่นกัน

โจทก์ไม่มีทางอื่นใดที่จะบังคับให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 โอนที่ดินดังกล่าวเป็นของจำเลยที่ 1 และบังคับให้จำเลยที่ 1 โอนที่ดินเฉพาะส่วนของจำเลยที่ 2 คืนให้แก่จำเลยที่ 2 ได้ จึงขอให้พิพากษาเพิกถอนนิติกรรมสัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 12686 ตำบลกฤษณา อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งจำเลยที่ 1 ขายให้แก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 ส่วนหนึ่ง และขอให้เพิกถอน นิติกรรมสัญญาให้โดยเสน่หาที่ดินโฉนดเลขที่ 12686 ระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 แล้วให้จำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ในฐานะทายาทของนายทุเรียน ร่วมกันจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ หากจำเลยทั้งสอง ไม่ปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลยทั้งสองด้วย ซึ่งโจทก์ตกลงจะชำระราคาที่ดินเป็นเงิน 61,050 บาท ให้แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ในวันจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าว

จำเลยที่ 1 ให้การว่า จำเลยที่ 1 ขายที่ดินให้แก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 เนื่องจากเป็นผู้เช่าที่ดินมีสิทธิซื้อที่ดินได้ก่อนในราคาที่เจ้าของที่ดินประสงค์จะขาย และเนื่องจากผลการเสนอขายยังไม่เป็นที่แน่นอนว่าจำเลยที่ 1 จะต้องขายให้โจทก์ โจทก์ยังไม่ได้ตกลงรับซื้อจากจำเลยที่ 1 และไม่มีกำหนดเวลาที่จะรับซื้อเมื่อใด โจทก์เพิ่งจะแจ้งให้จำเลยที่ 1 ทราบว่าตกลงรับซื้อตามสำเนาหนังสือแจ้งลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2531 แต่จำเลยที่ 1 ก็ไม่ได้รับหนังสือดังกล่าวจนกระทั่งโจทก์มาฟ้องเป็นคดีนี้จึงทราบ ทั้งเป็นเวลาล่วงพ้นกำหนด 1 ปี จึงไม่ผูกมัดจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 ยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินจากโจทก์ โจทก์ไม่เป็นเจ้าหนี้ผู้เสียเปรียบและยังไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาท โจทก์ไม่ได้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนได้ก่อน ขอให้ยกฟ้อง

จำเลยที่ 2 ให้การว่า จำเลยที่ 2 เป็นมารดาของนายทุเรียน ผู้ตาย และเป็นทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกเพียงคนเดียว จำเลยที่ 2 ได้ไปติดต่อขอรับมรดกของนายทุเรียน แต่เนื่องจากจำเลยที่ 2 มีสัญชาติ จีน เจ้าหน้าที่แจ้งว่าไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ จึงต้องยกให้จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นบุตรชาย

จำเลยที่ 3 และที่ 4 ให้การว่า โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องเพิกถอนนิติกรรมสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 3 และที่ 4

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษา ยืน โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “มีปัญหาคือต้องวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์ว่าโจทก์ ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 หรือไม่ พิจารณาดูแล้วพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 32 บัญญัติว่า “เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใด และ ส.ป.ก.ได้จัดซื้อ หรือเวนคืนที่ดินแปลงใดแล้ว ให้สิทธิของผู้เช่าในที่ดินแปลงนั้นตามสัญญาเช่า หรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง” เห็นว่า ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว กำหนดไว้ชัดว่า เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินแล้ว สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่า หรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการเช่าต้องสิ้นสุดลง ซึ่งเป็นผลของกฎหมาย โดยไม่ต้องคำนึงถึงผู้เช่าจะเป็นใครหรือเช่าอยู่ตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยที่ 1 และนายทุเรียนผู้ตายบุตรของจำเลยที่ 2 ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่โจทก์ ตามเอกสารหมายเลข จ.7 แล้ว ก็ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่ระหว่างจำเลยที่ 1 และนายทุเรียนกับจำเลยที่ 3 ได้สิ้นสุดลงแล้ว จำเลยที่ 1 และนายทุเรียนไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 3 ผู้เช่า ซื้อที่ดินก่อน หรือและไม่ต้องคำนึงถึงว่า จำเลยที่ 3 จะต้องทราบก่อนว่าจะมีการซื้อขายที่ดินกันหรือไม่ สำหรับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524

นั้น ก็เป็นกฎหมายที่บัญญัติสืบเนื่องมาจากพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 ซึ่งถูกยกเลิกไปที่ต้องแก้ไขยกเลิก ก็เพราะพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ.2517 มีรายละเอียดไม่เหมาะสม แก้ไขเพื่อให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น หากได้แก้ไขให้มีผลกระทบถึงพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ไม่ ผู้เช่าย่อมอยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 32 นี้ด้วย จำเลยที่ 3 จึงไม่อาจอ้างสิทธิตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มายันใจทักได้ อนึ่ง เกี่ยวกับจำเลยที่ 2 นั้น จำเลยที่ 2 เป็นผู้รับมรดกของนายทุเรียนจึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อขายด้วย จำเลยที่ 2 จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขาย จำเลยที่ 2 ได้ยกที่ดินเป็นมรดกให้แก่จำเลยที่ 1 โดยเสนอหาโจทก์จึงมีสิทธิที่จะร้องขอให้เพิกถอนได้ ศาลล่างทั้งสอง พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาโจทก์ฟังขึ้น แต่อย่างไรก็ดี คดีนี้ศาลจะมีคำพิพากษาให้บังคับตามคำขอของโจทก์ได้ก็ต่อเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยทั้งสี่ทำนิติกรรมตามฟ้องโดยรู้ว่าจะเป็นการให้โจทก์เสียเปรียบ บัญญัติดังกล่าวนี้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จำเลยที่ 3 และที่ 4 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกซื้อที่ดินพิพาทมาโดยสุจริต โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 3 และ ที่ 4 ทั้งไม่อาจเพิกถอนนิติกรรมยกให้ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 2 ผู้ให้กับจำเลยที่ 1 ผู้รับให้ซึ่งเป็นนิติกรรมที่เกิดขึ้นก่อนที่จำเลยที่ 1 จะโอนขายให้แก่จำเลยที่ 3 และที่ 4 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ประกอบด้วยมาตรา 238 และโจทก์ก็ได้อุทธรณ์ในปัญหานี้ต่อมา แต่ศาลอุทธรณ์ยังมิได้วินิจฉัยปัญหาดังกล่าวไว้ แม้คู่ความจะได้นำสืบข้อเท็จจริงกันมาเสร็จสิ้นเพียงพอที่ศาลฎีกาจะวินิจฉัยประเด็นดังกล่าวได้ก็ตาม แต่เพื่อให้การวินิจฉัยเป็นไปตามลำดับชั้นศาล จึงให้ย้อนสำนวนไปให้ศาลอุทธรณ์เป็นผู้วินิจฉัยในปัญหาข้อนี้”

พิพากษายกคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ให้ศาลอุทธรณ์พิจารณาคดี เฉพาะปัญหาว่า จำเลยทั้งสี่ทำนิติกรรมตามฟ้องทั้งที่รู้ว่าจะเป็นการให้โจทก์เสียเปรียบหรือไม่ แล้วพิพากษาใหม่ตามรูปคดี

(อุระ หวังอ้อมกลาง ปราโมทย์ ชพานนท์ เสริม บุญทรงสันติกุล) (724)

หมายเหตุ

ประเด็นปัญหาว่าจำเลยทั้งสี่ทำนิติกรรมตามฟ้องทั้งที่รู้ว่าจะเป็นการให้โจทก์เสียเปรียบหรือไม่ ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้วพิพากษา กลับว่าให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 12686 ตำบลกฤษณา อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี ระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 3 ที่ 4 และสัญญาให้ที่ดินโฉนดดังกล่าว โดยเสนหาระหว่าง จำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 เสีย แล้วให้จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ในฐานะทายาทของนายทุเรียน อู่แสงทอง จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ พร้อมกับรับชำระราคาที่ดินตามสัญญาซื้อขายเป็นเงิน 61,050 บาท จากโจทก์ หากจำเลยทั้งสี่ไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษา เป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสี่แทน ให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ด้วย โดยกำหนดค่าทนายความรวม 3,000 บาท