

○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)



(ด. ๒๒)

คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๖๘/๒๕๕๓
คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๑๑/๒๕๕๕

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๑๔ เดือน ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕

ระหว่าง { นางลือ สุนทร

ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ประจำตำบลบ้านเบิก ที่ ๑
คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ประจำจังหวัดลพบุรี ที่ ๒
นายจิรพจน์ สุนาถนวิชัยกุล ที่ ๓

ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการ
โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำที่ ๗๐๕/๒๕๕๑
หมายเลขแดงที่ ๓๔๑/๒๕๕๓ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่านาได้เช่านาในที่ดินโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๔ หน้าสำรวจ ๔๐๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี
เนื้อที่ ๒๒ ไร่ จากนายทวี ผลวุฒิ ซึ่งเป็นตัวแทนของนางประเสริฐ ใจเย็น เจ้าของที่ดิน



/มาตั้งแต่ปี...

มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ โดยจ่ายค่าเช่าปีละ ๖,๐๐๐ บาท ต่อมา นางประเสริฐได้ขายที่นาให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ฟ้องคดีจึงเช่าที่นากับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โดยจ่ายค่าเช่าปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อจากนั้นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ขายที่นาแปลงดังกล่าวให้แก่นางอนันท์ เขตฤทธิ เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๒๒ ไร่ รวมเป็นเงิน ๖๖๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่านาทราบรายละเอียดทั้งด้วยวาจาและหนังสือ และไม่สอบถามผู้ฟ้องคดีว่าจะซื้อที่นาแปลงดังกล่าวหรือไม่ ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งกฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้เช่านามีสสิทธิซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงได้ร้องเรียนต่อผู้ใหญ่บ้าน หมู่ที่ ๑๑ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เพื่อต้องการซื้อที่นาแปลงดังกล่าว แต่ไม่มีความคืบหน้า ต่อมา ภายหลังการซื้อขายที่ดินประมาณ ๑ เดือน ผู้ฟ้องคดีจึงร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีมติที่ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาแปลงพิพาท ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท โดยอ้างว่าเป็นราคาดตลาดขณะนั้น และแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบเมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ แต่ผู้ฟ้องคดีประสงค์จะซื้อที่นาในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เท่ากับราคาที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ให้เช่าขายให้แก่นางอนันท์ ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐ อุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งได้มีหนังสือ ที่ ลป ๐๐๑๗.๑/๔๑๗/๖ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๑ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ตามรายงานการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ว่าการพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว เห็นควรยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีได้ทราบผลการพิจารณาอุทธรณ์เมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑ แล้วเห็นว่ามติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นมติที่ให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาในราคาสูงเกินความเป็นจริงและขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้ผู้เช่านามีที่นาเป็นของตนเอง นอกจากนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ขายที่นาให้แก่นางอนันท์ ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับมีมติให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ทั้งที่ระยะเวลาที่มีการซื้อขายกันผ่านมาประมาณ ๑ เดือน แต่ราคาแตกต่างกันกว่าเท่าตัว โดยให้เหตุผลว่าเป็นราคาตามท้องตลาดในขณะนั้น โดยที่ราคาที่ดินข้างเคียงก็ไม่มีแปลงใดที่ซื้อขายกันในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำที่ดินซึ่งอยู่คนละหมู่บ้านเป็นตัวกำหนดราคาตามท้องตลาด แต่กลับไม่ไปดูที่นาแปลงที่นำมาเทียบเคียงดังกล่าวว่าใกล้น้ำ มีลำรางส่งน้ำ หรือใกล้ถนนหรือไม่ ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วที่นา



ที่นำมา...

ที่นำมาเทียบเคียงราคาดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้น้ำ มีลำรางส่งน้ำและใกล้ถนนกว่าที่นาแปลงพิพาท ประกอบกับที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ลุ่มมีน้ำท่วมขังและห่างจากถนนประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร ซึ่งต้องเดินไปทำนา ส่วนที่ดินที่ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำมาเพื่อเทียบเคียงราคา คือ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ เลขที่ดิน ๕ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เนื้อที่ ๑๕ ไร่ เป็นที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากที่ดินแปลงพิพาทและอยู่คนละหมู่บ้าน และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างว่ามีการขายราคาประมาณไร่ละ ๕๑,๐๐๐ บาท จำนวน ๑๕ ไร่ ราคาซื้อขายรวมเป็นราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท เมื่อซื้อขายกันแล้วนำไปจำนองแก่ธนาคารในวันเดียวกันกับวันที่มีการซื้อขายในราคาเท่ากัน คือ ๗๕๐,๐๐๐ บาท จึงไม่น่าเชื่อว่าซื้อขายกันจริงในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้ เพราะไม่ได้มีการซื้อขายกันด้วยเงินสดแต่เป็นการกู้ยืมเงินธนาคารมาซื้อ จึงเป็นไปได้ว่า ได้ทำสัญญาซื้อขายให้สูงกว่าความเป็นจริงเพื่อจะได้กู้ยืมเงินธนาคารมาเพื่อนำเงินมาชำระราคาซื้อขายที่แท้จริงและอีกส่วนหนึ่งนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการทำนา ซึ่งโดยหลักการแล้วธนาคารจะไม่รับจำนองที่ดินที่ราคาขายกับราคาจำนองเท่ากัน และนอกจากขายนี้แล้วไม่มีการซื้อขายที่ดินแปลงอื่น การที่ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ มาเปรียบเทียบกับคำนวณว่าเป็นราคาตามท้องตลาด คือ ราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาล

ขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมหรือคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ และมติที่ประชุมหรือคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๙ หน้าสำรวจ ๙๐๘ ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี จำนวนที่ดิน ๒๒ ไร่ ได้ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตกลงซื้อขายกับนางอนันท์ เขตภูมิ

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ โดยที่ประชุมวินิจฉัยว่า ข้อพิพาททั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติได้ การพิจารณาในเรื่องการเช่านาของทั้งสองฝ่ายสิ้นสุดลง และแนะนำให้คู่กรณีไปดำเนินการใช้สิทธิทางศาล ซึ่งฝ่ายผู้เช่านาไม่เห็นด้วยโดยมีความเห็นว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ควรวินิจฉัยว่าผู้เช่านาเป็นผู้เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวจริงและมีสิทธิซื้อที่นาก่อนบุคคลอื่น และได้อุทธรณ์มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ โดยที่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่ายืนยันว่า

/การซื้อขาย...



การซื้อขายที่นาพิพาทระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กับนางอนันท์ มิได้มีการบอกกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีทราบก่อนตามกฎหมาย และราคาที่ซื้อขายกัน คือ ไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งประธานคชก. ตำบลบ้านเบิกยืนยันว่าไม่ได้รับเรื่องการขายที่นาดังกล่าว โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แจ้งต่อที่ประชุมว่าได้ขายที่นาพิพาทให้แก่นางอนันท์ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และนางอนันท์ยืนยันว่าซื้อที่นาจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีมติว่าการซื้อขายที่นาแปลงพิพาท ผู้ให้เช่านามิได้ดำเนินการตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงเข้าสู่เงื่อนไขตามมาตรา ๕๔ โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับไปดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย และเรียกคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาตกลงกันในเรื่องการซื้อขายที่ดินพิพาท หากตกลงกันไม่ได้ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ วินิจฉัยข้อพิพาทดังกล่าว หากคู่กรณีฝ่ายใดไม่พอใจผลการวินิจฉัยให้อุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อีกครั้งหนึ่ง ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีมติว่า หากผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่าจะขอซื้อที่นาแปลงที่เช่า ให้ซื้อในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท แต่ผู้เช่าแถลงว่าไม่สามารถซื้อที่นาดังกล่าวในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ได้ และได้อุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีความเห็นว่า คำว่า “ราคาตลาด” ในการซื้อขายที่นาเป็นปัญหาแก่คณะกรรมการในการวินิจฉัยตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีมติดังนี้ (๑) ให้สอบถามสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีว่าราคาตลาดของที่ดินแปลงดังกล่าว ณ เวลานั้นควรมีราคาเท่าใด (๒) ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมให้ได้ข้อเท็จจริงว่าแปลงที่ดินข้างเคียงบริเวณดังกล่าวในเวลานั้นมีการซื้อขายกันในราคาเท่าใด (๓) สอบถามไปยังส่วนกลาง (กรมการปกครอง) ว่า “ราคาตลาด” ที่ซื้อขายที่ดินมีความหมายอย่างไร หรือเคยมีบรรทัดฐานในการตัดสินไว้หรือไม่ อย่างไร และมีแนวทางการพิจารณาอย่างไร ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ โดยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีพิพาทนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้เคยพิจารณาไปแล้วครั้งหนึ่งในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาเป็นข้อยุติแล้วว่าการขายนาระหว่างเจ้าของนาเดิม (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓) กับนางอนันท์ เขตภูมิ มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้เช่านามีสืบทิซื้อที่นาคืน



/จากผู้รับโอนได้...

จากผู้รับโอนได้ แต่จะซื้อคืนในราคาเท่าใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีมติให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับไปวินิจฉัยในเรื่องราคาอีกครั้งหนึ่งเนื่องจากข้อมูลทั้งสองฝ่ายไม่ตรงกัน ทั้งนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ภายหลังจากสืบพยานต่างๆ จากฝ่ายคู่กรณีและจากการสอบสวนการซื้อขายแปลงนา ข้างเคียงในระยะเวลาดังกล่าวแล้วจึงมีมติเห็นควรซื้อขายในราคาตลาด คือ ไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และแจ้งผลการวินิจฉัยให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายทราบ และพิจารณาจากข้ออุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีภายหลังจากทราบมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ที่ว่าคู่ความได้ให้ถ้อยคำต่อศาลจังหวัดลพบุรีเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ปรากฏตามรายงานกระบวนการพิจารณาคดีแฟ้มหมายเลขดำที่ ๑๓๔๕/๒๕๔๙ ว่านางอนันท์ เขตฤทธิ ได้ซื้อที่นาพิพาทจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในราคา ไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท อีกทั้งข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีที่ได้ตอบข้อสอบถามของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดังนี้ (๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีได้ตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดิน ปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๙ ได้มีการซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ เลขที่ดิน ๕ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ดินแปลงพิพาท จำนวน ๑๕ ไร่ในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นราคาประมาณไร่ละ ๕๑,๐๐๐ บาท และต่อมา ผู้ซื้อที่ดินได้นำที่ดินแปลงที่ซื้อไว้จำนวน ๑๕ ไร่ ไปจำหน่ายกับธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตรในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาเท่ากับที่ซื้อมาจากผู้ขาย (๒) อำเภอท่าวุ้งได้สอบพยานบุคคลจำนวน ๒ ราย ได้แก่ นายสนอง เหมือนเพชร ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ และนางบุบผา แสงเมือง ราษฎรหมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี ซึ่งเป็นพยานการซื้อขายที่นาในพื้นที่ตำบลบ้านเบิกเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๔๙ ว่า มีการซื้อขายในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท (๓) กรมการปกครองแจ้งว่า “ราคาตลาด” ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ หมายความว่าถึง ราคาของที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปซึ่งสามารถพิสูจน์ถึงราคาที่แท้จริงได้ และมีใช้เป็นราคาประเมินของทางราชการ เมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวแล้ว ที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้มีมติเป็นเอกฉันท์ว่า การพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถูกต้องแล้ว โดยผู้เช่านามีสหวิ ชื่อคืนที่นาที่ผู้ให้เช่าขายไปโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาตลาดในขณะนั้น อันเป็นราคาที่สูงกว่าตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้ออุทธรณ์ของผู้เช่าฯ ฟังไม่ขึ้น เห็นควร



/ยกอุทธรณ์...

ยกอุทธรณ์ โดยได้แจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีทราบแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงได้ฟ้องเป็นคดีนี้

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การและเพิ่มเติมคำคัดค้านคำให้การว่า คดีนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองยอมรับแล้วว่าที่ดินแปลงพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๕ หน้าสำรวจ ๕๐๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ซื้อขายกันในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท และผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินแปลงพิพาทก่อนนางอนันท์ เชตุภูมิ หลังจากมีการซื้อขายกันผู้ฟ้องคดีได้ไปร้องเรียนต่อผู้ใหญ่บ้านและได้ไปร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ระยะเวลาประมาณ ๑ เดือน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ขายจริงถึงไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีเห็นว่ามติดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะระยะเวลาห่างกันประมาณ ๑ เดือน ขายสูงเท่าตัวเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสิทธิไม่สุจริตแสวงหาผลประโยชน์โดยที่นางอนันท์ ผู้ซื้อที่ดินพิพาทก็ทราบดีว่าผู้ใดเข้าทำนาอยู่ และไม่บอกกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินก่อน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติให้ซื้อที่ดินได้ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท โดยอ้างว่าราคาตลาดในขณะนั้นอยู่ที่ราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท นั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำให้การของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้มีหลักฐานยืนยันโดยแน่ชัดว่าที่ดินแปลงพิพาทมีราคาตลาดเท่าใด การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำเอาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มากล่าวอ้างว่าเป็นที่ดินใกล้เคียงนั้นไม่ถูกต้องเนื่องจากที่ดินแปลงพิพาทกับที่ดินดังกล่าวนี้อยู่คนละหมู่บ้าน โดยที่ดินแปลงพิพาทอยู่ หมู่ที่ ๑๑ ส่วนที่ดินที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างนั้นอยู่หมู่ที่ ๘ ซึ่งอยู่ห่างกันหลายกิโลเมตร ความเจริญแตกต่างกัน โดยที่สภาพของที่ดินแปลงพิพาทนั้นเป็นที่ลุ่มน้ำท่วมขังไม่ติดคลองส่งน้ำและไม่ติดถนน แต่ที่ดินที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำมากล่าวอ้างนั้นอยู่ใกล้แหล่งน้ำ ทั้งนี้ ตามแผนที่ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำมาพิจารณาว่าระยะห่างของที่ดินแปลงพิพาทกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ไม่ไกลจากกันนั้นไม่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริง จึงไม่สามารถนำมาเทียบเคียงราคาซื้อขายที่แท้จริงได้ นอกจากนี้ การซื้อขายและการจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ปรากฏว่าได้ซื้อขายในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท และจดทะเบียนจำนองในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาเท่ากัน จึงน่าเชื่อได้ว่าไม่มีการซื้อขายกันจริงตามราคาดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีได้เข้าทำนาในที่ดินแปลงพิพาทมานานกว่า ๒๐ ปี และได้ลงทุนในการปรับแต่งที่ดินไปเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้



/หลังจาก...

หลังจากมีการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กับนางอนันต์ ประมาณ ๓ วัน ถึง ๔ วัน นางอนันต์และสามีของนางอนันต์ได้ขับไล่ผู้ฟ้องคดีไม่ให้เข้าทำนาและได้ให้เจ้าหน้าที่ตำรวจหมายเรียกตัวผู้ฟ้องคดีไป โดยนางอนันต์และสามีของนางอนันต์ได้ให้การเท็จต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ว่าได้ซื้อที่ดินแปลงพิพาทไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งความจริงซื้อเพียงไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท การกระทำของนางอนันต์และสามีของนางอนันต์จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต อีกทั้งนางอนันต์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่นา ก็ไม่ได้มีอาชีพทำนาหรืออาชีพเกษตรกรรมแต่อย่างใด นอกจากนี้ ที่นาแปลงพิพาทเป็นที่ลุ่ม จะมีน้ำท่วมขังเวลาฝนตก และไม่มีทางเข้าออก ไม่สามารถทำนาได้ปีละ ๓ ครั้ง การปลูกข้าวก็ไม่ได้ผลเต็มที่ ต่างจากที่ดินโนนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ที่มีคลองส่งน้ำและอยู่ใกล้ทางเข้าออกได้สะดวก การปลูกข้าวในที่นาแปลงพิพาทเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินโนนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ จึงมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ ผู้ฟ้องคดีได้แนบภาพถ่ายที่ดินแปลงพิพาทต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ขณะที่ยื่นอุทธรณ์คดีของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แล้ว นอกจากนี้การกำหนดราคาขายให้แก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อม ประโยชน์ใช้สอย ความเจริญของที่ดินแปลงพิพาทเปรียบเทียบกับที่ดินโนนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ซึ่งในบริเวณเดียวกับที่นาแปลงใกล้เคียง ยังไม่มีผู้ใดซื้อขายกันในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีมติลงมติแต่ซื้อขายในราคาต่ำกว่าและเป็นที่ดินอยู่ใกล้ถนนต่างจากที่ดินพิพาท นอกจากนี้ พยานของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คือ นายสนอง เหมือนเพชร เป็นผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ ซึ่งอยู่คนละหมู่บ้านกับที่ดินแปลงพิพาทตั้งอยู่ อีกทั้งยังเคยสมัครรับเลือกกำนัน แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ลงคะแนนให้จึงอาจมีความโกรธแค้นผู้ฟ้องคดี ส่วนนางบุบผา แสงเมือง เป็นลูกบ้านของนายสนองย่อมต้องเชื่อฟังนายสนอง นอกจากนี้ การกล่าวอ้างว่าในตำบลบ้านเบิกมีการซื้อขายที่ดินในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท คือ ที่ดินโนนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ เลขที่ดิน ๘๖ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ก็ไม่มีหลักฐานมาแสดงว่าที่ดินอยู่ติดถนนหรือไม่อย่างไร มีความเจริญมากน้อยเพียงใด จึงเป็นการกล่าวอ้างลอยๆ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่น่ารับฟังเป็นพยานหลักฐาน ส่วนบันทึกการสอบสวนของนายสนองและนางบุบผาก็ได้ทำขึ้นหลังจากที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถูกฟ้องคดีต่อศาลแล้ว

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การเพิ่มเติมว่า ที่ดินโนนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ มีเนื้อที่ ๒๒ ไร่ ราคาประเมินในขณะที่มีการซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๔ ตารางวาละ ๑๒๕ บาท รวมทั้งแปลงมีราคาประเมิน ๑,๑๐๐,๐๐๐ บาท สภาพการทำประโยชน์ของ

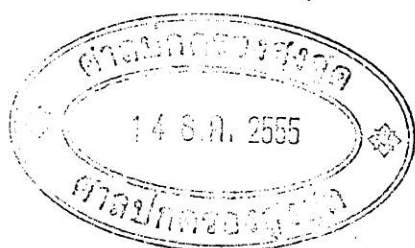


/ที่ดินแปลงดังกล่าว...

ที่ดินแปลงดังกล่าวจากการตรวจสอบสารบบที่ดินตามที่ดินและผู้ซื้อให้ถ้อยคำไว้
ระบุว่าเป็นที่นาไม่ติดทาง ซื่อไว้เพื่อการเกษตรกรรม ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓
เนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา ราคาประเมินในขณะที่มีการซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๔
ตารางวาละ ๑๒๕ บาท รวมทั้งแปลงมีราคาประเมิน ๗๖๕,๗๕๐ บาท สภาพการทำประโยชน์
ของที่ดินแปลงดังกล่าวจากการตรวจสอบสารบบที่ดินตามที่ดินและผู้ซื้อให้ถ้อยคำไว้ระบุเป็นที่นา
ไม่ติดทาง ซึ่งที่ดินทั้งสองแปลงอยู่ในระวางแผนที่เดียวกัน โดยมีระยะห่างกันประมาณ
๘๕ เมตร หากพิจารณาจากสภาพที่ดินเป็นที่ดินประเภทเดียวกัน อยู่ในบริเวณเดียวกัน
และเนื้อที่ใกล้เคียงกันน่าจะเป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบกันได้ สำหรับที่ดินโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๗๑๑๓ อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ซึ่งนางปราณี โสขมา ขายให้แก่นางบุบผา แสงเมือง
เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท ราคาซื้อขายเป็นราคาที่คู่กรณี
ตกลงกันเองและแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนราคาประเมินเป็นเงิน ๗๖๕,๗๕๐ บาท เป็นราคา
ที่กรมธนารักษ์กำหนดขึ้นเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ส่วนการที่นางบุบผา
จำนองที่ดินแก่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรจำนวน ๗๕๐,๐๐๐ บาท นั้น
เป็นเรื่องที่ผู้รับจำนองจะให้สินเชื่อแก่ผู้จำนองโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งกรณีดังกล่าว
ข้างต้นเป็นกรณีที่สามารถดำเนินการได้ ส่วนคำคัดค้านคำให้การซึ่งระบุว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิ
ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวก่อนนางอนันท์ เขตฤฎิ นั้น ที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุม
เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ และมีมติแล้วว่าผู้เข้านามีสิทธิซื้อคือนาที่ผู้ให้เข้านาขายไป
โดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
และการที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่ากรณีราคาที่ดินแปลงพิพาทเป็นประเด็นปัญหาที่ต้องมีการวินิจฉัย
เนื่องจากการอ้างอิงข้อมูลไม่ตรงกัน ซึ่งจากการประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒
ได้มีการพิจารณาหลักฐานอ้างอิงแล้วเห็นควรยึดราคาที่สูงกว่าตามมาตรา ๕๔ แห่ง
พระราชบัญญัติดังกล่าว

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ที่ประชุม คชก. มีมติขัดต่อเจตนารมณ์ของ
พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ นั้น มาตรา ๕๔ แห่ง
พระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ผู้เข้านามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและ
วิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื่อไว้หรือตามราคาในตลาดขณะนั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน
ทั้งนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้วินิจฉัยประเด็นพิพาทโดยมีมติในการประชุมเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม
๒๕๕๑ เป็นเอกฉันท์กำหนดราคาซื้อขายตามมาตรา ๕๔ โดยให้ผู้เข้านามีสิทธิซื้อที่ดิน

/ดังกล่าว...



ดังกล่าว จึงไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า มีการนำที่ดินซึ่งมีสภาพความเจริญและระยะห่างจากที่ดินแปลงพิพาทมาเทียบเคียงราคาดังนั้น สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ ลป ๐๐๑๙.๕/๒๕๑๙ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๒ ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วว่าการเปรียบเทียบมีความเหมาะสมสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลได้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาประกอบในการพิจารณาคดี สำหรับข้ออ้างที่ระบุว่า นำเชื่อได้ว่ามีการสมรู้ร่วมคิดกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายเพื่อที่จะได้เงินจากธนาคารในราคาที่สูง สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี ชี้แจงข้อเท็จจริงว่าราคาซื้อขายเป็นราคาที่คู่กรณีตกลงกันเองและได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนราคาประเมินเป็นราคาที่กรมธนารักษ์กำหนดขึ้นเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน และการที่นางบุบผาจำนองที่ดินแก่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเป็นเรื่องที่ผู้รับจำนองจะให้สินเชื่อแก่ผู้จำนองโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งกรณีดังกล่าวข้างต้นเป็นกรณีที่สามารถดำเนินการได้ สำหรับข้อที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าบันทึกการสอบสวนทำขึ้นหลังจากที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถูกฟ้องคดีแล้ว และผู้ถูกสอบสวนอาจมีความโกรธแค้นผู้ฟ้องคดีจึงเห็นว่าจะไม่นำรับฟังเป็นพยานนั้น จากการพิจารณาเอกสารที่เกี่ยวข้องสามารถระบุขั้นตอนของระยะเวลาดำเนินงานได้ดังนี้ คือ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ประชุมและมีมติเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ประชุมเมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ เห็นว่าปัญหาเรื่องราคาตลาดในการซื้อขายที่นาเป็นปัญหาของการวินิจฉัย ต่อมาอำเภอกำแพงแสน ได้สอบสวนพยานบุคคลจำนวน ๒ คน เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๐ ซึ่งพยานให้ถ้อยคำโดยอ้างถึงการซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ และมีมติเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องคดีต่อศาลปกครองชั้นต้นเป็นคดีนี้เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๑ จากขั้นตอนข้างต้นจะพบว่าการสอบสวนพยานบุคคลเกิดขึ้นก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะฟ้องคดีต่อศาล

โดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ โดยพิจารณาจากพยานเอกสาร ข้อมูลการซื้อขายที่ดินแปลงใกล้เคียง พยานบุคคลและกฎหมายตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งกำหนดว่า ถ้าผู้ให้เช่าขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ ไม่ว่านานั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่ามีสิทธิซื้อที่นาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้อง



/ใช้สิทธิซื้อนา...

ใช้สิทธิซื้อดังกล่าวภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือควรรจะรู้หรือภายในกำหนดเวลาสามปีนับแต่ผู้ให้เช่าโอนนานั้น สำหรับข้อความที่ว่า แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากันนั้น ปรากฏว่าราคาตลาดสูงกว่าราคาที่ผู้รับโอนซื้อไว้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงพิจารณาลงมติเป็นเอกฉันท์ให้ซื้อในราคาตลาด ซึ่งกรมการปกครองแจ้งว่า “ราคาตลาด” ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ หมายถึง ราคาของที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปซึ่งสามารถพิสูจน์ราคาที่แท้จริงได้ และมีใช่เป็นราคาประเมินของทางราชการ ราคาตลาดของที่ดินแปลงพิพาทมีความเป็นไปได้ที่ราคาอยู่ที่ ๖๐,๐๐๐ บาท ตามคำให้การของผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก และโดยที่นายวิชัย แวนแก้ว ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก ซึ่งเป็น คชก. ตำบลบ้านเบิก ได้ให้ถ้อยคำต่อที่ประชุมสอดคล้องกันว่า ราคาตลาดขณะนั้นประมาณ ๕๕,๐๐๐ บาท ถึง ๖๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากมีการซื้อขายที่นาในแปลงใกล้เคียงคือที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ เลขที่ดิน ๘๖ หน้าสำรวจ ๕๙๙ ซึ่งอยู่หมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มีระยะห่างจากที่นาแปลงพิพาทประมาณ ๑๐๐ กว่าเมตร ไม่ใช้ระยะทาง ๑.๕ กิโลเมตร ถึง ๒ กิโลเมตร ตามที่ผู้ฟ้องคดีคัดค้าน และพื้นที่หมู่ที่ ๘ และหมู่ที่ ๑๑ ตำบลบ้านเบิก เป็นพื้นที่ติดต่อกันระหว่างหมู่บ้าน และมีเขตการปกครองขึ้นกับตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เช่นเดียวกัน และคำคัดค้านคำให้การที่ว่า การที่ธนาคารรับจำนองสูงนั้นน่าเชื่อได้ว่ามีการสมรู้ร่วมคิดกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายเพื่อจะได้เงินจากธนาคาร นั้น ธนาคารย่อมมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงหรือรายละเอียดของที่ดินก่อนที่จะมีการรับจำนอง และคงไม่มีธนาคารใดรับจำนองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างราคามากกว่าราคาตลาด ส่วนมากจะน้อยกว่าราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน ซึ่งได้แนบสัญญาขายที่ดินมาเพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว กรณีจึงเป็นปกติทั่วไปของชาวบ้านที่การซื้อขายมักจะบอกราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายจริงเพื่อให้เสียภาษีที่ดินน้อยลง นอกจากนี้ การกำหนดราคาขายต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อม ประโยชน์ใช้สอยมากน้อยแตกต่างกัน ประกอบกับความเจริญของที่ดินในอนาคต ผลผลิตที่ได้จากการทำนา ซึ่งที่ดินแปลงพิพาทมีเนื้อที่ประมาณ ๒๒ ไร่ ทำนาได้ผลผลิตประมาณไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้ง ปีหนึ่งทำนาได้ไม่ต่ำกว่า ๒ ครั้ง เนื่องจากอยู่ในระบบชลประทาน ผลผลิตที่ได้ขึ้นอยู่กับสภาพอากาศและศัตรูพืช แต่ไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้งต่อไร่ ในปัจจุบันราคาซื้อขายในพื้นที่ตำบลบ้านเบิก หากเป็นทุ่งนาไม่มีทางเข้าออก (อาศัยนาแปลงข้างเคียงเข้า - ออก)



/ราคาประมาณ...

ราคาประมาณ ๗๕,๐๐๐ - ๘๕,๐๐๐ บาท แล้วแต่สภาพพื้นที่และผลผลิต หากเป็นนาลุ่มจะให้ผลผลิตดีกว่านาดอน

ประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า พยานของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คือ นายสนอง เหมือนเพชร ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก เคยลงสมัครรับเลือกตั้งนั้น แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ลงคะแนนให้ จึงอาจเกิดความโกรธแค้นผู้ฟ้องคดี นั้น การเลือกตั้งนั้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ เป็นการเลือกโดยวิธีลับ ผู้สมัครย่อมไม่มีทางทราบได้ว่าผู้ใดลงคะแนนให้หรือไม่ลงคะแนนให้ นอกจากนายสนองเป็นผู้ใหญ่บ้านแล้วยังเป็นคณะกรรมการของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยในการประชุมครั้งที่ ๑ ที่ประชุมไม่ได้มีการลงมติเนื่องจากคูกรณีตกลงกันไม่ได้ ต่อมาในการประชุมพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ครั้งที่ ๒ ซึ่งมีพยานบุคคลและพยานเอกสาร จึงมีการลงมติ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับทราบพร้อมกันในการประชุม ส่วนอำเภอนั้นเป็นหน่วยงานที่จะต้องดำเนินการให้เกิดความยุติธรรมทั้งสองฝ่ายและไม่มีส่วนได้เสียประการใดกับผู้ฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่มีเหตุผลที่จะต้องสั่งการให้ผู้ใหญ่บ้านค้นหาหลักฐานที่เป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ฟ้องคดี อีกทั้งการบันทึกหลักฐานซื้อขายที่บ้านผู้ใหญ่บ้านของนางบุบผา แสงเมือง กับนางปราณี โสขุม่า ได้ทำขึ้นโดยไม่ทราบล่วงหน้ามาก่อนว่าจะต้องมาเป็นพยานในการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทให้เป็นไปอย่างยุติธรรม การทำบันทึกถ้อยคำของนายสนองที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าทำขึ้นหลังจากที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถูกฟ้องคดีแล้วนั้นจึงไม่เป็นความจริง สำหรับนางอนันท์ เขตภูมิมีที่นาแปลงเดียวที่ให้ผู้ฟ้องคดีเช่าทำนาไม่มีที่นาแปลงอื่นอีก เงินที่นำมาซื้อที่นาแปลงพิพาทได้มาจากการขายที่นาแปลงก่อน ส่วนสามีประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปและมีรายได้ไม่แน่นอนและไม่ได้เป็นนายทุนเจ้าของที่ดินหลายแปลงแต่ประการใด จึงมีความเดือดร้อนจากการไม่ได้ทำนา หากขายที่นาราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เมื่อไปหาซื้อนาที่ใหม่ก็ไม่สามารถซื้อที่นาในบริเวณใกล้เคียงในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ถึง ๔๐,๐๐๐ บาท ได้

ศาลปกครองชั้นต้นได้มีหมายแจ้งคำสั่งศาล ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรียกให้นายจิรพจน์ สุนาถวนิชย์กุล เข้ามาในคดีโดยกำหนดให้เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓

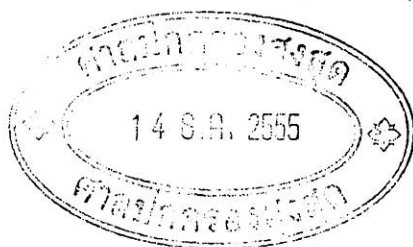
ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้การว่า ที่นาที่ผู้ฟ้องคดีเช่า คือ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๙ หน้าสำรวจ ๘๐๘ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซื้อมาจากนางประเสริฐ ใจเย็น เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๒ โดยไถ่ถอนจำนองจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร



/ในวันเดียวกัน...

ในวันเดียวกันเป็นจำนวนเงิน ๑๗๐,๐๐๐ บาท เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ธนาคาร เมื่อได้ซื้อขายกัน แล้วนางประเสริฐได้ขอให้ญาติของตนซึ่งเป็นบุตรเขยของผู้ฟ้องคดีมาทำนา เมื่อเวลาผ่านไปเกือบสิบปี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ไปทวงถามค่าเช่านาจากบุตรเขยของผู้ฟ้องคดี แต่ไม่ยอมชำระค่าเช่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงแจ้งให้ผู้ทำนามาทำสัญญาเช่านาเนื่องจากเกรงว่าผู้ทำนาจะยึดถือที่นาเป็นของตนเอง แต่ผู้ทำนาแจ้งว่าไม่มีเงินพอ และได้ให้เงินค่าเช่านาบางส่วน ประมาณ ๑๐,๐๐๐ บาท เมื่อผู้ทำนาไม่มีเงิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงไปหาผู้ซื้อที่นารายใหม่ ได้แก่ นางอนันท์ เขตฤทธิ โดยได้จดทะเบียนซื้อขายเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ในราคา ๖๖๐,๐๐๐ บาท จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจะเห็นได้ว่าผู้ทำนา ซึ่งได้แก่ บุตรเขยของผู้ฟ้องคดี หรือแม้แต่ผู้ฟ้องคดีเองยอมทราบกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ต้องการจะขายที่นาและแจ้งให้บุคคลดังกล่าวซื้อก่อนแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวไม่มีเงินพอจึงได้ยอมจ่ายค่าทำนาไปบางส่วน เพื่อต้องการจะทำนาต่อไป ทั้งนี้ จากการที่ผู้ฟ้องคดีได้ไปร้องเรียนต่อผู้ใหญ่บ้านและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในเวลาอันรวดเร็วภายในเวลา ๑ เดือน นับจากมีการซื้อขายกัน ย่อมแสดงให้เห็นโดยชัดแจ้งว่าผู้ฟ้องคดีทราบว่าจะมีการขายที่นານี้มาโดยตลอด แต่ไม่มีเงินพอเท่านั้นเอง เมื่อไม่มีเงินจึงได้มีการร้องเรียนในภายหลังดังกล่าว สำหรับประเด็นที่อ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ขายกันจริงถึงไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท นั้น การซื้อขายในขณะเวลานั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มิได้คำนึงถึงราคาตามท้องตลาดดังที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีมติว่าราคาซื้อขายในขณะนั้นไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท แต่อย่างใดทั้งสิ้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ต้องการเพียงหาผู้ซื้อให้ได้โดยเร็วเพื่อการเปลี่ยนมือเท่านั้น เนื่องจากผู้ที่ทำนาในขณะนั้นไม่ยอมทำสัญญาเช่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงเกรงว่าผู้ทำนาจะใช้สิทธิยึดถือที่นาเป็นของตน เพราะเวลาได้ล่วงเลยมาเป็นเวลาสิบปีแล้วนับจากที่ซื้อนามาจากนางประเสริฐ ประกอบกับในการซื้อขายในครั้งแรกนั้นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ซื้อมาในราคาเพียงไร่ละประมาณ ๗,๐๐๐ บาทเท่านั้น จากนั้นจึงนำไปขายให้กับนางอนันท์ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นว่าได้ราคาพอสมควรแล้ว

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ว่า ก่อนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เนื้อที่ ๒๒ ไร่ มาจากนางประเสริฐ นั้น ผู้ฟ้องคดีได้เช่าที่ดินทำนาอยู่ก่อนแล้ว โดยที่นายทวี ผลวุฒิ ซึ่งเป็นตัวแทนของนางประเสริฐ ได้นำที่ดินมาให้ผู้ฟ้องคดีเช่าทำนาเองโดยมีบุตรของผู้ฟ้องคดีช่วยทำนามาโดยตลอด



/มิใช่บุตรเขย...

มิใช่บุตรเขยของผู้ฟ้องคดีตามที่ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กล่าวอ้าง ทั้งนี้ ผู้ฟ้องคดีไม่เคยค้างค่าเช่าต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และไม่มีความประสงค์จะยึดที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เป็นของผู้ฟ้องคดี เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นว่าสามารถขายที่ดินให้แก่นางอนันท์ได้ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ทั้งที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซื้อมาเพียงไร่ละ ๗,๐๐๐ บาท จึงรับขายที่ดินพิพาทไปเนื่องจากได้ราคาสูง โดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่เคยมาติดต่อให้ผู้ฟ้องคดีทำสัญญาเช่าและไม่เคยแจ้งด้วยวาจาหรือหนังสือให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินแปลงพิพาทแต่อย่างใด

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องพิจารณามติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี โดยเห็นชอบตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ที่มีมติว่าผู้เช่านามีสหิทธิซื้อคืนที่นาที่ผู้ให้เช่าขายไปโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยมีสิทธิซื้อคืนได้ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาตลาดในขณะนั้น โดยยึดถือตามราคาที่สูงกว่า เป็นไปตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อคืนที่ดินในราคาไร่ละเท่าใด

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่าจำนวน ๒๒ ไร่ จากนายทวีผลวุฒิ เจ้าของที่ดินเดิม ต่อมานายทวีได้ขายที่นาให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้เช่ามาแปลงดังกล่าวต่อมา จนกระทั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ขายที่นาให้แก่นางอนันท์ เขตฤทธิ โดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่ได้แจ้งด้วยวาจาหรือหนังสือให้ผู้ฟ้องคดีทราบแต่อย่างใด กรณีจึงเป็นการไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ และเมื่อผู้ฟ้องคดีได้นำข้อพิพาทดังกล่าวมาร้องเรียน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ต้องพิจารณาตามกฎหมาย ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน โดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ครั้งที่ ๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยมีผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ให้เช่าที่ดิน และนางอนันท์ ผู้ซื้อที่ดินเข้าร่วมประชุมด้วย กรณีจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาในเรื่องราคาซื้อขายที่ดิน เนื่องจากตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้สิทธิแก่ผู้เช่ากรณีและผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ ผู้เช่านามีสหิทธิซื้อที่นาจากผู้รับโอนตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้นแล้วแต่ราคาใด



/จะสูงกว่ากัน...

จะสูงกว่ากัน ซึ่งตามหลักฐานการซื้อขายที่ดินได้มีการทำสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ให้เช่ากับนางอนันท์ผู้ซื้อที่ดินซึ่งจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๘ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เนื้อที่ ๒๒ ไร่ เป็นราคา ๖๖๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท แต่นางอนันท์และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ให้ถ้อยคำว่าได้ซื้อขายกันจริงในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท แต่ที่ระบุในสัญญาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากเกรงว่าจะเสียภาษีสูง แต่ราคาดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ เนื่องจากในคดีแพ่งที่มีการฟ้องคดีซื้อขายที่ดินกรณีเดียวกันนางอนันท์ได้ให้ข้อมูลต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และศาลจังหวัดลพบุรีไม่ตรงกัน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีมติให้ซื้อขายตามราคาตลาดในบริเวณนั้น โดยพิจารณาราคาซื้อขายที่นาข้างเคียงคือ ไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้สอบถามผู้ฟ้องคดีว่าจะซื้อนาในราคาดังกล่าวหรือไม่ ผู้ฟ้องคดีแจ้งว่าไม่สามารถซื้อได้ โดยที่ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีประสงค์จะซื้อที่นาในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จึงได้อุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ มีมติให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี สำหรับราคาซื้อขายที่ดินพิพาทซื้อขายกันในราคาเท่าใดนั้น เห็นว่า ตามหลักฐานการซื้อขายของสำนักงานที่ดินที่ผู้ให้เช่าและนางอนันท์ได้ซื้อที่ดินในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท แต่นางอนันท์กลับอ้างว่าซื้อที่ดินในราคา ๖๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากต้องการเลี่ยงการเสียภาษีในราคาที่สูง เห็นได้ว่าเป็นการกล่าวอ้างลอยๆ ไม่มีพยานเอกสารมายืนยัน จึงต้องถือตามหลักฐานสัญญาซื้อขายที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าได้มีการซื้อขายกันในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ต่อมาเมื่อศาลได้มีคำสั่งเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เข้ามาเป็นคู่กรณี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ให้การว่าสาเหตุที่ต้องขายที่นาให้แก่นางอนันท์ เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ไปทวงค่าเช่านาจากผู้เช่าทำนา คือ บุตรชายของผู้ฟ้องคดี แต่บุคคลดังกล่าวไม่ชำระค่าเช่านา และผู้ฟ้องคดี (ที่ถูกคือ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓) ต้องการขายนาโดยเร็ว และผู้ทำนาในขณะนั้นไม่ยอมทำสัญญาเช่ากับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงเกรงว่าบุคคลดังกล่าวจะใช้สิทธิยึดที่นาของตน และยอมรับว่าได้ซื้อที่นาจากเจ้าของเดิมในราคาไร่ละประมาณ ๗,๐๐๐ บาท เท่านั้น จึงได้ขายให้แก่นางอนันท์ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาพอสมควร อันเป็นการยอมรับข้อเท็จจริงแล้วว่าได้ขายที่นาให้แก่นางอนันท์ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ไม่ใช่ราคา ๖๐,๐๐๐ บาท ตามที่ได้มีการกล่าวอ้างไว้ในเบื้องต้น การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายเนื่องจากไม่ได้ทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบตามขั้นตอนของมาตรา ๕๓ แห่ง



/พระราชบัญญัติ...

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้ฟ้องคดีจึงมีสิทธิซื้อที่นาตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

ประเด็นที่ต้องพิจารณาเกี่ยวกับปัญหาในการซื้อนาพิพาทของผู้ฟ้องคดีควรอยู่ที่ราคาเท่าใด ซึ่ง “ราคาดตลาด” ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ หมายความว่า ราคาของที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปซึ่งสามารถพิสูจน์ถึงราคาที่แท้จริงได้ และมีใช้ราคาประเมินของทางราชการ จากข้อเท็จจริงได้มีการสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีให้ตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินแปลงพิพาท ซึ่งตรวจสอบพบว่าเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๙ ได้มีการซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง ซึ่งเป็นที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินพิพาทราคาขายทั้งแปลงเนื้อที่จำนวน ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา ในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท เมื่อคิดเป็นไร่แล้วตกไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท และผู้ซื้อได้นำที่ดินดังกล่าวไปจำนองกับธนาคารในราคาเท่ากับที่ซื้อมา ทั้งนี้ ได้มีการสอบถามคำพยานบุคคลยืนยันว่ามีการซื้อขายที่นาบริเวณใกล้เคียงกันในระยะเวลาดังกล่าวในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท จึงเห็นว่าราคาดตลาดในขณะนั้นมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายของผู้รับโอน ราคาที่ซื้อขายจึงต้องถือตามหลักฐานการซื้อขายที่ดินเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้ซื้อนา คือ ราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ประกอบกับผู้ให้เช่ากับผู้ซื้อให้ข้อมูลไม่ตรงกับที่ระบุในสัญญาและอ้างว่าเพื่อต้องการเลี่ยงภาษีในราคาที่สูงกว่า หากผู้เช่านาประสงค์จะซื้อที่ดินดินตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันจึงต้องพิจารณาราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาที่ผู้ให้เช่าขายไปกับราคาดตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวมุ่งที่จะคุ้มครองผู้เช่านาให้มีสิทธิที่จะซื้อนาก่อนบุคคลอื่นโดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องแสดงความจำนงจะขายนา ระบุราคา วิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบและตัดสินใจที่จะซื้อนาหรือไม่ และขณะเดียวกันก็มุ่งรักษาสีทธิของผู้ให้เช่าด้วย ดังนั้น จึงต้องถือตามราคาดตลาดอันเป็นราคาที่สูงกว่าตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เป็นหลัก ไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายกันจริง กรณีนี้เมื่อผู้ให้เช่านาฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ดำเนินการตามมาตรา ๕๔ โดยพิจารณาราคาดตลาดว่าที่ดินที่พิพาทมีราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบ อันเป็นการใช้อำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว แต่ผู้ฟ้องคดีปฏิเสธที่จะซื้อนาคืนในราคาดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าบริเวณที่ดินพิพาทสภาพพื้นที่ไม่ติดทางสาธารณะ ไม่ติดแม่น้ำลำคลอง และมีน้ำท่วมขัง ราคาจึงควร



/อยู่ที่ประมาณ...

อยู่ที่ประมาณไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท แต่ราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ซื้อขายกันในราคาเฉลี่ย ๕๐,๐๐๐ บาท ถึง ๖๐,๐๐๐ บาท เป็นที่ดินไม่ติดทางสาธารณะ แต่ไม่มีน้ำท่วมขังและสามารถเข้าทำนาได้ผลดีกว่า ราคาจึงแตกต่างกันแม้อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน แม้กรณีจะเห็นได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ดำเนินการตามกฎหมายโดยพิจารณาให้ผู้เช่าซื้อที่ดินคืนตามราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าก็ตาม แต่ราคาตลาดต้องยึดถือตามราคาที่มีการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี ซึ่งมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ดินที่พิพาทและในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกันคือ ราคาประมาณไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท ไม่ใช่ราคา ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ได้จากการสอบปากคำพยานบุคคลว่ามีการซื้อขายที่นาในบริเวณใกล้เคียงแต่อย่างใด จึงเห็นว่ามติที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เฉพาะในเรื่องราคาที่ให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ศาลปกครองชั้นต้นจึงพิพากษาเพิกถอนมติของที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ และมติที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ เฉพาะส่วนที่ให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เนื้อที่ ๒๒ ไร่ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ตามราคาตลาดในราคาไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ไม่เห็นพ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษาให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินในราคาสูงเกินควร เนื่องจากผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่านาในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๙ หน้าสำรวจ ๙๐๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี จำนวน ๒๒ ไร่ ซึ่งเดิมผู้ฟ้องคดีขอเช่านาแปลงดังกล่าวจากนายทวี ผลวุฒิ ซึ่งเป็นตัวแทนนางประเสริฐ ใจเย็น ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ จ่ายค่าเช่าปีละ ๖,๐๐๐ บาท ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ซื้อที่นาต่อจากนางประเสริฐ และผู้ฟ้องคดีได้เช่านาแปลงดังกล่าวจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โดยจ่ายค่าเช่าปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติแล้วว่าการเช่านาแปลงดังกล่าวกันจริง และต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ขายที่นาแปลงดังกล่าวให้นางอนันท์ เขตกุฎี โดยไม่แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีผู้เช่านาทราบทั้งด้วยวาจาและเป็นหนังสือว่าจะขายที่นาแปลงดังกล่าว ขายจำนวนเงินเท่าใด ขั้นตอนและวิธีการชำระเงินค่าซื้อที่นาแปลงดังกล่าวจะชำระเงินกันอย่างไร ไม่เคยสอบถามว่าผู้ฟ้องคดีจะซื้อที่นาแปลงดังกล่าวหรือไม่

/แต่อย่างใด...

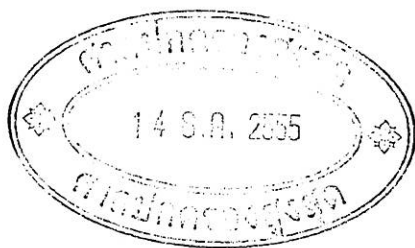


แต่อย่างใด ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เปิดโอกาสให้ผู้ฟ้องคดีผู้เช่านามีสหิทธิซื้อที่นาแปลงดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่นและก่อนนางอนันท์ ซึ่งผู้ฟ้องคดีมีความประสงค์ที่จะซื้อที่นาแปลงดังกล่าว และโดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชายที่นาให้นางอนันท์ไปในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ เป็นเงิน ๖๖๐,๐๐๐ บาท เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ การกระทำของผู้ฟ้องคดีที่ ๓ จึงเป็นการกระทำผิดพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งผู้ฟ้องคดีผู้เช่านามีสหิทธิที่จะซื้อที่นาแปลงดังกล่าวก่อน และนางอนันท์ก็ไม่สอบถามผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด ทั้งที่นางอนันท์รู้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่านาแปลงพิพาทอยู่ และยังให้การต่อคณะกรรมการ คชก. ตำบลบ้านเบิก ตามรายงานการประชุม วันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ ว่าผู้ฟ้องคดีเช่าที่นาแปลงพิพาทอยู่ จึงเห็นได้ว่านางอนันท์มีเจตนาไม่สุจริตในการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อแสวงหากำไร ทั้งที่นางอนันท์ไม่มีอาชีพทำนา เมื่อซื้อนามาแล้ว นางอนันท์และสามีได้เสนอขายให้ผู้ฟ้องคดีในราคาไร่ละ ๖๕,๐๐๐ บาท ระยะเวลาประมาณ ๑ เดือนเศษนับจากวันซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทจนถึงวันมีมติในวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ ตามมติที่ประชุม คชก. ตำบลบ้านเบิก โดยนายสุนทร สามีนางอนันท์ ได้ให้การเท็จต่อเจ้าพนักงานซึ่งเป็นประธาน คชก. ตำบลบ้านเบิก และ คชก. ตำบลบ้านเบิก ว่าซื้อมาในราคา ๖๐,๐๐๐ บาท โดยที่นางอนันท์อยู่ในที่ประชุมกลับไม่ได้แย้งแต่อย่างใดว่าซื้อมาราคาเพียงไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เห็นได้ว่าการปกปิดข้อเท็จจริงอันควรแจ้งให้ทราบต่อประธาน คชก. ตำบล และ คชก. ตำบลบ้านเบิก ผู้ฟ้องคดีเห็นว่านางอนันท์ผู้ซื้อและสามีให้การอันเป็นเท็จ เป็นการกระทำผิดกฎหมายอาญาฐานให้การเท็จต่อเจ้าพนักงาน มีความผิดถึงลงโทษจำคุก นอกจากนี้ ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายกระทำผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งคดีนี้เดิมผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียน คชก. ตำบลบ้านเบิก เพื่อขอซื้อที่นาแปลงพิพาทในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ ในราคารวมทั้งสิ้น ๖๖๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กับนางอนันท์ เขตกุฎี แต่ คชก. ตำบลบ้านเบิก ได้มีคำวินิจฉัยว่า “เป็นอันว่าทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติได้ การพิจารณาในเรื่องการเช่านาของทั้งสองฝ่ายสิ้นสุดลง และได้แนะนำให้ทั้งสองฝ่ายไปดำเนินการเรียกร้องสิทธิทางศาลต่อไป” ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นอุทธรณ์ต่อ คชก. จังหวัดลพบุรี เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๔ ต่อมา คชก. จังหวัดลพบุรี ให้ คชก. ตำบลบ้านเบิกกลับไปวินิจฉัยมาก่อนว่าผู้ฟ้องคดีผู้เช่านาจะซื้อที่นาได้ในราคาเท่าใด ซึ่ง คชก. ตำบลบ้านเบิก มีมติที่ประชุมเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน



/๒๕๕๐...

๒๕๕๐ และแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบเมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ โดยมีมติให้ผู้เช่าคือ ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาแปลงพิพาทในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท แต่ผู้ฟ้องคดีประสงค์ซื้อไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จึงยื่นอุทธรณ์มติของ คชก. ตำบลบ้านเบิก เพื่อให้ คชก. จังหวัดลพบุรี พิจารณาและมีมติว่าผู้ฟ้องคดีสามารถซื้อที่นาแปลงพิพาทได้ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ ราคารวมทั้งสิ้น ๖๖๐,๐๐๐ บาท โดยมีเหตุผลและหลักฐาน ดังนี้ ประการแรก นางอนันท์ เขตฤฎี ให้การเท็จต่อเจ้าพนักงาน คือ ประธาน คชก. ตำบลบ้านเบิก และคชก. ตำบลบ้านเบิกว่าซื้อที่นาแปลงพิพาทมาในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งความเป็นจริง ซื้อมาราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ตามที่นางอนันท์และตัวแทนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้แถลงต่อ ศาลจังหวัดลพบุรีว่าซื้อขายกันจริงเพียงไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท รายละเอียดปรากฏตามรายงาน กระบวนพิจารณาคดี และหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทที่ได้แนบท้ายอุทธรณ์ คำวินิจฉัยหรือมติของ คชก. ตำบลบ้านเบิก นางอนันท์มีเจตนาซ่อนเร้นปิดบังอำพราง โดยทราบอยู่แล้วว่าซื้อขายกันราคาเท่าใด แต่มาให้การเท็จทำให้ คชก. ตำบลบ้านเบิก หลงเชื่อและมีคำวินิจฉัยหรือมติให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย เป็นการกระทำผิดกฎหมาย อาศัยฐานให้การเท็จต่อเจ้าพนักงานมิโทษถึงจำคุก เนื่องจากมีการซื้อขายกันจริงราคาเพียง ไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายกันในขณะนั้นเนื่องจากระยะเวลานับจากวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นวันซื้อขายกันจนถึงวันที่มีมติของ คชก. ตำบลบ้านเบิก เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ เป็นระยะเวลาเพียง ๑ เดือนเศษ ผู้ฟ้องคดีจึงขอซื้อในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ตามที่ซื้อขายกันจริงเป็นราคาตามท้องตลาดในขณะนั้น ซึ่งเดิมผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซื้อที่นา แปลงพิพาทมาจากนางประเสริฐในราคาไร่ละ ๗,๐๐๐ กว่าบาท ต่อมาได้ขายให้นางอนันท์ ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท โดยนางอนันท์เป็นคนชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษี รวมเป็นเงิน ๕๕,๐๐๐ บาท ตามใบเสร็จรับเงินและหนังสือสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และ นางอนันท์ ซึ่งการซื้อขายในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท และนางอนันท์เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีนั้น เห็นได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้กำไรแล้ว และเป็นราคาตามท้องตลาดที่แท้จริงที่มีการซื้อขายกันจริงด้วยเงินสด มิได้ซื้อขายโดยการกู้เงินธนาคารมาซื้อซึ่งต้องทำสัญญา ให้ราคาสูงเพื่อจะได้เงินกู้จากธนาคารสูงขึ้นมาซื้อที่ดินและนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการทำนา โดยหลักทั่วไปของธนาคารจะไม่ปล่อยเงินกู้เท่ากับราคาซื้อขายที่แท้จริงผู้ซื้อผู้ขายจึงต้อง ทำสัญญาซื้อขายในราคาที่สูงเกินความเป็นจริงเพื่อให้ธนาคารหลงเชื่อ การซื้อขายที่ดิน โดยกู้เงินธนาคารมาซื้อจึงมิใช่ราคาทรัพย์สินที่แท้จริงที่มีการซื้อขายกันตามท้องตลาดด้วย



/เงินสด...

เงินสด นอกจากนี้ นางอนันท์ก็ทราบอยู่ก่อนมีการซื้อขายที่ดินว่าฟองคตีเป็นผู้เช่านาแปลงพิพาทอยู่ ทั้งนี้ ตามคำให้การของนางอนันท์ที่ระบุอยู่ในมติหรือคำวินิจฉัยของ คชก. ตำบลบ้านเบิก ฉบับลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๙ ระบุว่า รู้ว่าผู้ฟองคตีเช่านาแปลงพิพาทอยู่ แต่กลับไม่มาสอบถามผู้ฟองคตีว่าจะซื้อที่นาแปลงดังกล่าวหรือไม่ โดยแอบซื้อและเมื่อซื้อแล้วจึงมาเสนอขายในที่ประชุม คชก. ตำบลบ้านเบิก ราคาไร่ละ ๖๕,๐๐๐ บาท เห็นได้ว่ามีเจตนาเพื่อหวังผลกำไร ซึ่งตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มีเจตนาเพื่อให้ผู้เช่านาผู้ยากไร้มีที่ดินทำกิน มิได้มีเจตนาให้บุคคลใดแสวงหาผลประโยชน์กับผู้เช่านาแต่อย่างใด ประการที่สอง เมื่อผู้ฟองคตีทราบมติของ คชก. ตำบลบ้านเบิก ให้ผู้ฟองคตีซื้อที่ดินได้ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และได้มีการฟ้องคดีต่อศาลที่ศาลจังหวัดลพบุรี ตัวแทนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และนางอนันท์เองได้แถลงต่อศาลจังหวัดลพบุรียอมรับว่าซื้อที่นาแปลงพิพาทมาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟองคตีจึงได้ไปร้องขอความเป็นธรรมต่อประธาน คชก. ตำบลบ้านเบิก และผู้ใหญ่บ้านที่ที่ดินแปลงพิพาทตั้งอยู่ ให้ไปดูที่ดินแปลงพิพาทว่าตั้งอยู่ในภูมิประเทศแบบใด ซึ่งบุคคลดังกล่าวก็เห็นแล้วว่าที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะและอยู่ห่างจากทางสาธารณะประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร และไม่ได้ติดคลองหรือแม่น้ำแต่อย่างใด สภาพที่ดินเป็นที่ลุ่มเมื่อฝนตกจะมีน้ำท่วมขังทำให้ข้าวได้รับความเสียหาย เวลาทำนาปลูกข้าวต้องทำนาปลูกข้าวก่อนบุคคลอื่นจะทำภายหลังไม่ได้ เพราะไม่มีทางเข้าออกไปทำนา และที่นาแปลงพิพาททำประโยชน์ได้น้อย

สำหรับราคาซื้อขายที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับผู้ขายและผู้ซื้อว่าจะพึงพอใจราคาเท่าไรเป็นหลักของวิญญูชนโดยทั่วไปไม่ใช่ว่าจะขายต่ำกว่าราคาประเมินที่ดินไม่ได้ ราคาซื้อขายที่ดินต้องคำนึงถึงสภาพที่ดินและภูมิประเทศของที่ดินด้วยว่าทำประโยชน์ได้ขนาดไหน อยู่ใกล้กับแม่น้ำหรือคลองหรือถนนสาธารณะหรือไกลจากถนนสาธารณะ จะยึดหลักว่าที่ดินใกล้กันต้องซื้อขายราคาเท่ากัน หรืออยู่ในทุ่งนาเดียวกันต้องขายเท่ากันนั้นไม่ถูกต้อง เพราะที่นาจะมีทั้งที่ดอน ที่ลุ่ม ซึ่งทำประโยชน์ได้มากน้อยไม่เท่ากัน ราคาซื้อขายตามท้องตลาดต้องคำนึงถึงที่ดินแปลงที่จะขายเป็นหลักว่าที่ดินน้ำท่วมขังทำให้ข้าวเสียหาย เวลาฝนตก การทำประโยชน์ได้น้อย อยู่ห่างจากถนนสาธารณะ ไม่ติดคลองหรือแม่น้ำ ราคาซื้อขายตามท้องตลาดก็ต้องราคาต่ำกว่าที่ดินแปลงอื่น นอกจากนี้ ผู้ฟองคตีได้พยานายดำรงศักดิ์ ชื่นทิพย์ อยู่บ้านเลขที่ ๗๘ หมู่ ๓ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี



/ซึ่งมีอาชีพ...

ซึ่งมีอาชีพรับจ้างและรับซื้อขายฝากที่ดินไปอยู่ที่ดินแปลงพิพาทแล้ว เห็นว่าตาม
ภูมิประเทศและสภาพของที่ดินน้ำท่วมขัง นาข้าวเสียหาย ราคาตามท้องตลาดไร่ละ
๓๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เพราะอยู่ห่างจากทางสาธารณะประมาณ
๑.๕ กิโลเมตร น้ำท่วมขังทำให้นาเสียหาย ผลประโยชน์ได้น้อย ไม่ติดคลองหรือแม่น้ำ
เป็นที่นาไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ นอกจากนี้ ที่ดินแปลงที่ติดกับที่ดินแปลงพิพาท
ก็ไม่มีการซื้อขายกันในขณะนี้ จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี มีที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๕ จำนวนเนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา ราคาประมาณไร่ละ
๗,๐๐๐ บาท มีการซื้อขายกันในปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ราคา ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมา มีการซื้อขายในปี พ.ศ. ๒๕๓๒
ราคา ๔๐,๐๐๐ บาท เห็นได้ว่าห่างกันเกือบ ๔ ปี ราคาที่ดินนี้หรือบริเวณดังกล่าวก็ไม่ได้
มีราคาสูงขึ้นแต่อย่างใด เมื่อที่ดินแปลงพิพาทที่มีการซื้อขายกันในวันที่ ๑๓ มิถุนายน
๒๕๔๙ ในราคา ๓๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาตามท้องตลาดและเป็นราคาที่ซื้อขายกันจริง
ในขณะที่มีการร้องเรียนต่อ คชก. ตำบลบ้านเบิก จึงขอให้คณะกรรมการ คชก. จังหวัด
และประธาน คชก. จังหวัด มีมติให้ผู้ฟ้องคดีซื้อได้ราคาไร่ละประมาณ ๓๐,๐๐๐ บาท
ส่วนการที่นายสนองให้การว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวจะซื้อขายกันในราคาประมาณไร่ละ ๕๕,๐๐๐ บาท
ถึง ๖๐,๐๐๐ บาท และกล่าวว่าเคยมีบันทึกที่รับทราบว่าจะซื้อขายกัน ๖๐,๐๐๐ บาท นั้น
เป็นการกล่าวอ้างลอยๆ ไม่มีบันทึก และที่ว่าที่นาแปลงพิพาทอยู่ใกล้กับที่นาแปลงที่
นายสนองบันทึกการขายนั้น ก็ไม่มีหลักฐานว่ามีการซื้อขายกันราคา ๖๐,๐๐๐ บาท ตามที่
นายสนองให้การ และที่ดินที่นายสนองให้การก็ไม่ได้อยู่ห่างจากที่ดินแปลงพิพาทเพียง
๑๐๐ เมตร แต่อยู่ห่างหลายร้อยเมตร และที่ดินแปลงที่นายสนองกล่าวอ้างนั้นเป็นที่ดินที่ได้
ไปจำนองธนาคารกู้เงินธนาคารมาซื้อที่ดิน ไม่ได้ซื้อขายด้วยเงินสด จึงต้องมีการทำสัญญา
ซื้อขายในราคาที่สูงเกินกว่าราคาทรัพย์สินตามท้องตลาดที่แท้จริง เพราะธนาคารต้องป้องกัน
ความเสียหาย หากไม่ชำระหนี้แล้วบังคับจำนองยึดทรัพย์สินจำนองไปขายก็จะขาดทุนได้
ธนาคารต้องดูราคาการซื้อขายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการปล่อยกู้ และผู้ฟ้องคดีทราบว่า
การซื้อขายและจดทะเบียนจำนองธนาคารทำในวันเดียวกัน เห็นได้จากเหตุผลดังกล่าว
ตามที่นายสนองกล่าวว่าที่ดินแปลงที่ผู้ฟ้องคดีจะซื้อนั้นราคาตามท้องตลาดอยู่ที่
๖๐,๐๐๐ บาท นั้น การจดทะเบียนจำนองกับธนาคารยังจดทะเบียนจำนองไม่ถึงตามที่
นายสนองให้การ การซื้อขายที่ดินโดยผู้ซื้อกู้เงินธนาคารมาซื้อจะนำมาเป็นราคาซื้อขาย
ตามท้องตลาดนั้นไม่ถูกต้อง และนายสนองก็ไม่ใช่มุ้ยใหญ่บ้านในหมู่ที่ที่ดินแปลงพิพาทตั้งอยู่



/นอกจากนี้...

นอกจากนี้ คำให้การของนายสนองยังให้การรวกวนไม่นำรับฟังเป็นพยาน คำให้การของพยานดังกล่าวในที่ประชุม คชก. ตำบลบ้านเบิก มีการให้การเท็จจนทำให้คณะกรรมการ คชก. ตำบลบ้านเบิก หลงเชื่อมีมติให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาแปลงพิพาทในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท นอกจากนี้ คชก. ตำบลบ้านเบิกบางคนให้การโดยไม่มีหลักฐานยืนยัน เอกสารตามสัญญาซื้อขายของสำนักงานที่ดินก็ไม่มีมาแสดงว่ามีการซื้อขายกันราคา ๖๐,๐๐๐ บาท และเหตุผลที่ว่าทำสัญญาซื้อขายที่ดินราคาต่ำเพราะต้องการหลบหลีกภาษีนั้นฟังไม่ขึ้น เพราะการซื้อขายที่ดินจะซื้อในราคาต่ำหรือสูงก็ต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีรายได้ในราคาประเมินของที่ดินตามกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มีเจตนาเพื่อคุ้มครองผู้เช่านาและผู้ซื้อที่นาโดยสุจริตที่ไม่ได้รู้ว่ามีบุคคลใดเช่านาอยู่หรือรู้แล้วไปสอบถามผู้เช่านาว่าจะซื้อที่นาหรือไม่เพราะเจ้าของที่นาต้องการขาย และมาตรานี้ก็ระบุว่าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ขายต่อๆ ไป ที่ดินตกอยู่กับใครคนสุดท้ายต้องขายให้ผู้เช่านาเมื่อผู้เช่านาต้องการซื้อ แม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ขายไปหลายคนแล้ว หากต่อมาผู้เช่านารู้และต้องการซื้อที่นา กฎหมายมาตรานี้คุ้มครองผู้เช่านาและผู้ซื้อที่นาคนต่อๆ ไป และคนสุดท้ายที่ซื้อมีเจตนาสุจริตและระยะเวลาเป็นปีอาจทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงไป ผู้ซื้อโดยสุจริตหากขายให้ผู้เช่านาก็จะได้ราคาที่ซื้อแท้จริงหรือราคาในตลาดที่สูงกว่าราคาซื้อขายที่แท้จริง ซึ่งการจะมีมติว่าผู้เช่านาจะซื้อได้ในราคาเท่าใดต้องคำนึงถึงความสุจริตใจของผู้ซื้อ และดูว่าเป็นคนซื้อคนที่เท่าใด มีการซื้อโอนต่อกันไปหลายคนหรือไม่ เพราะกฎหมายใช้คำว่า “โอนต่อไปยังผู้ใด” แสดงว่าเมื่อมีการโอนขายกันมากกว่า ๑ คน คนรับซื้อคนที่ ๒ และคนต่อๆ ไป ก็จะได้รับคามคุ้มครองจากมาตรานี้ หากซื้อโดยสุจริต คือ ขายในราคาที่ซื้อขายจริงหรือราคาตามท้องตลาดแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า แต่ในกรณีซื้อขายที่ดินแปลงพิพาท นางอนันท์ผู้ซื้อทราบอยู่แล้วว่าผู้ฟ้องคดีเช่าที่นาแปลงพิพาทอยู่แต่ก็ไม่มาสอบถามว่าต้องการซื้อหรือไม่ และการซื้อขายที่นาแปลงพิพาทก็โอนกรรมสิทธิ์ผ่านมือเพียงคนเดียวคือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ขายให้นางอนันท์ ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ เป็นจำนวนเงิน ๖๖๐,๐๐๐ บาท ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าภาษีเป็นเรื่องการตกลงระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายและระยะเวลาห่างกันประมาณ ๑ เดือน ที่ผู้ฟ้องคดีร้องต่อ คชก. ตำบลบ้านเบิก เพื่อต้องการซื้อที่นาแปลงพิพาท และที่นาแปลงพิพาทไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อๆ กันไปหลายคน เห็นได้ว่า



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาแปลงพิพาทได้ตามกฎหมายในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ เป็นจำนวนเงิน ๖๖๐,๐๐๐ บาท ส่วนเรื่องการตกลงค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีรายได้ เป็นเรื่องตกลงกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ขอให้หาคำพิพากษาให้ผู้ฟ้องคดีซื้อที่นาแปลงพิพาทได้ ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๒ ไร่ ราคาจำนวนทั้งสิ้น ๖๖๐,๐๐๐ บาท และ ผู้ฟ้องคดีขอสงวนสิทธิในการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จนกว่าจะซื้อที่นาแปลงพิพาทได้

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แก้อุทธรณ์ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง ได้วินิจฉัยคำร้องเรียนของผู้ฟ้องคดีเป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยกำหนดให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ตามราคาตลาดในราคาไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท นั้น เป็นการให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี เป็นอย่างยิ่งแล้ว ข้ออุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาให้ผู้ฟ้องคดี มีสิทธิซื้อที่ดินพิพาทได้ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เป็นข้อกล่าวอ้างที่ไร้เหตุผลสนับสนุน และเลื่อนลอย ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แก้อุทธรณ์ว่า การที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าราคาซื้อขายที่ดิน ต้องคำนึงถึงสภาพที่ดินและภูมิประเทศของที่ดินด้วยว่าทำประโยชน์ขนาดไหน อยู่ใกล้ กับแม่น้ำหรือคลองหรือถนนสาธารณะหรือไกลจากถนนสาธารณะ จะยึดหลักว่าที่ดินใกล้กัน ต้องซื้อขายราคาเท่ากันไม่ถูกต้องนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นว่าไม่มีสาระแต่อย่างใด เป็นการกล่าวอ้างลอยๆ เชื่อถือไม่ได้ เพราะการที่ได้มีการตรวจสอบราคาที่ดินในบริเวณ ใกล้เคียงกับที่ดินแปลงพิพาทจากสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี ตรวจสอบพบว่าที่ดินใกล้เคียง กับที่ดินพิพาทราคาขายไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท โดยมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกัน ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน ถือเป็นหลักฐานการซื้อขายที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งตรงกับ ความหมายของ “ราคาตลาด” ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ อันหมายถึงราคาที่ดินที่ซื้อขายกันโดยทั่วไปซึ่งสามารถพิสูจน์ถึงราคาที่แท้จริงได้ และมีใช้ ราคาประเมินของทางราชการ ดังนั้น ราคาซื้อขายไร่ละ ๔๘,๘๗๒ บาท จึงเป็นราคา ที่พิสูจน์ได้ตามความหมายดังกล่าว ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าไม่มีการสอบถามผู้ฟ้องคดี ผู้เช่าว่าต้องการซื้อหรือไม่ และเป็นการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ผ่านมือเพียงคนเดียว ถือเป็นการซื้อขายโดยไม่สุจริตนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นว่าไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณา

/เกี่ยวกับปัญหา...



เกี่ยวกับปัญหาในการซื้อนาฬิกาของผู้ฟ้องคดีที่ราคาเท่าใด เนื่องจากการพิสูจน์ราคาตลาดต้องคำนึงถึงราคาที่แท้จริงเท่านั้น ไม่ได้คำนึงว่าจะต้องมีการสอบถามผู้เช่านาฬิกาต้องการซื้อหรือไม่ หรือเป็นการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ผ่านมือกันก็มิใช่แต่ประการใด ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่านาฬิกาในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๙ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เนื้อที่ ๒๒ ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของนางประเสริฐ ใจเย็น ซึ่งเดิมผู้ฟ้องคดีได้เช่าที่นาแปลงนี้จากนายทวี ผลวุฒิ ซึ่งเป็นตัวแทนของนางประเสริฐมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ต่อมา นางประเสริฐขายที่นาแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ฟ้องคดีจึงได้ขอเช่านาจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ต่อจากนั้น เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๔ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ขายที่นาแปลงดังกล่าวให้แก่นางอนันท์ เขตภูมิ ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินทั้งแปลงเนื้อที่ ๒๒ ไร่ เป็นเงิน ๖๖๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ขายกระทำความผิดพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เนื่องจากไม่แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่านาทราบ โดยที่ผู้ฟ้องคดีประสงค์จะซื้อที่นาแปลงที่ตนเช่าอยู่โดยอาศัยสิทธิตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงได้ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ และมีมติให้ผู้ฟ้องคดีไปใช้สิทธิทางศาล ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่านาไม่เห็นด้วยจึงได้อุทธรณ์มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ โดยมีมติว่าการขายนาระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กับนางอนันท์ มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้เช่านามีสิทธิซื้อคืนที่นาจากผู้รับโอนได้ แต่จะซื้อคืนในราคาเท่าใด ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับไปวินิจฉัยเรื่องราคาอีกครั้งหนึ่ง จึงให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับไปดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ และมีมติว่า หากผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่าจะขอซื้อนาแปลงที่เช่า ให้ซื้อได้ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาตลาด ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่สามารถซื้อที่นาในราคาดังกล่าวได้



จึงได้มีหนังสือ...

จึงได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐ อุตธรณ์คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ โดยมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าการพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถูกต้องแล้ว โดยผู้เช่านามีสหวิชัยซื้อที่ดินที่ผู้ให้เช่าขายไปโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาตลาดในขณะนั้นอันเป็นราคาที่สูงกว่า ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว จึงเห็นควรยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ทั้งนี้ สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีได้ตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงพิพาท ปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๙ ได้มีการซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๑๓ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี เนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตารางวา ในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นราคาประมาณไร่ละ ๔๘,๙๗๒ บาท และต่อมาผู้ซื้อได้นำที่ดินแปลงที่ซื้อไว้ไปจำนองกับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรในราคา ๗๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับที่ทำสัญญาซื้อขาย และอำเภอท่าม่วงได้มีบันทึกการสอบสวนพยานบุคคล ๒ ราย คือ นายสนอง เหมือนเพชร ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๘ และนางบุบผา แสงเมือง ราษฎรหมู่ที่ ๘ ตำบลบ้านเบิก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ซึ่งเป็นพยานในการซื้อขายที่ดินในพื้นที่ตำบลบ้านเบิกเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๔๙ ให้ถ้อยคำว่ามีการซื้อขายที่ดินในพื้นที่ตำบลบ้านเบิก ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท ส่วนนางอนันต์ เขตภูมิ ผู้ซื้อที่ดินจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและให้ถ้อยคำต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยอ้างว่า แท้จริงแล้วได้ซื้อที่ดินในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท แต่ที่ระบุในสัญญาซื้อขายในราคา ๖๖๐,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๒๒ ไร่ เฉลี่ยราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากเกรงว่าจะเสียภาษีสูง ต่อมา เมื่อศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเรียกผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เข้ามาในคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้การว่า สาเหตุที่ต้องขายที่ดินให้แก่นางอนันต์เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ไปทวงค่าเช่ามาจากผู้เช่าทำนาแต่บุคคลดังกล่าวไม่ยอมชำระค่าเช่า และระยะเวลาได้ผ่านมากกว่า ๑๐ ปี นับจากที่ได้ซื้อมาจากนางประเสริฐ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เกรงว่าผู้เช่าทำนาจะยึดที่ดินเป็นของตน จึงต้องการขายนาให้แก่ผู้ซื้อ คือ นางอนันต์ โดยเร็ว และได้ให้การว่า ในการซื้อขายครั้งแรกนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ซื้อที่ดินมาในราคาเพียงไร่ละประมาณ ๗,๐๐๐ บาท เท่านั้น จากนั้นได้นำไปขายให้แก่นางอนันต์ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากเห็นว่าเป็นราคาสูงพอสมควรแล้ว ผู้ฟ้องคดีเห็นว่ากรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดิน



/แปลงพิพาทคืน...

แปลงพิพาทคืนจากนางอนันท์ในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นชอบตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๘๔ เลขที่ดิน ๗๙ หน้าสำรวจ ๙๐๘ ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเบ็ก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี ในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตกลงซื้อขายกับนางอนันท์ จึงฟ้องต่อศาลเป็นคดีนี้

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ที่ให้ผู้เช่านามีสหวิชัยซื้อคืนที่นาในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ที่เห็นชอบตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่นาคืนในราคาไร่ละเท่าใด โดยมีประเด็นต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า การที่ศาลปกครองชั้นต้นได้มีหมายแจ้งคำสั่งศาล ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรียกให้นายจิรพจน์ สุนาถวิชัยกุล ผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี โดยกำหนดให้เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แต่มิได้เรียกนางอนันท์ เขตฤทธิ ผู้รับโอนที่นาเข้ามาในคดี ถือเป็นเหตุที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง หรือระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ ว่าด้วยการแสวงหาข้อเท็จจริงและมีเหตุอันสมควรที่ศาลปกครองสูงสุดจะสั่งยกคำพิพากษาแล้วกำหนดให้ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาคดีใหม่และพิพากษาใหม่ตามข้อ ๑๑๒ (๒) แห่งระเบียบเดียวกัน หรือไม่

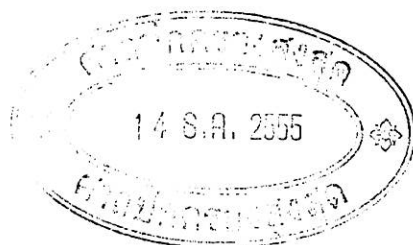
ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ บัญญัติว่า การดำเนินการทั้งปวงเกี่ยวกับการฟ้อง การร้องสอด การเรียกบุคคล หน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐเข้ามาเป็นคู่กรณีในคดี การดำเนินกระบวนการพิจารณา การรับฟังพยานหลักฐาน และการพิพากษาคดีปกครอง นอกจากที่บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ข้อ ๗๘ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดว่า บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่กรณีอาจเข้ามาเป็นคู่กรณีได้ด้วย



/การร้องสอด...

การร้องสอด ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งมาตรา ๕๗ (๓) (ข) แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวบัญญัติให้ บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่ความอาจเข้ามาเป็นคู่ความได้ด้วยการร้องสอดโดยคำสั่งของศาลเมื่อศาลนั้นเห็นสมควร หรือเมื่อคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีคำขอ ในกรณีที่กฎหมายบังคับให้บุคคลภายนอกเข้ามาในคดี หรือศาลเห็นจำเป็นที่จะเรียกบุคคลภายนอกเข้ามาในคดีเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม มาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ บัญญัติว่า คำพิพากษาศาลปกครองให้ผูกพันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนดในคำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้น ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข กลับ หรือดลเสีย มาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ บัญญัติว่า ถ้าผู้ให้เช่าขายนาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ ไม่ว่านานนั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาคตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน แต่ทั้งนี้ผู้เช่านาจะต้องใช้สิทธิซื้อนาดังกล่าวภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันที่ผู้เช่านาหรือควรรู้ หรือภายในกำหนดเวลาสามปีนับแต่ผู้ให้เช่านาโอนนาขึ้น วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้าผู้รับโอนตามวรรคหนึ่งไม่ยอมขายนาให้แก่ผู้เช่านา ผู้เช่านาอาจร้องขอต่อ คชก. ตำบลเพื่อวินิจฉัยให้ผู้รับโอนขายนาได้ และมาตรา ๕๗ บัญญัติว่า คู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียในการเช่านาที่ไม่พอใจคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด มีสิทธิอุทธรณ์ต่อศาลได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้อรรถคำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด แต่จะต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ คชก. จังหวัดมีคำวินิจฉัย จากบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวหมายความว่า เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ให้เช่านาไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กล่าวคือ ผู้ให้เช่านาขายนาโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบโดยทำเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายนาพร้อมทั้งระบุราคาที่ขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวัน ผู้ฟ้องคดีผู้เช่านาย่อมมีสิทธิซื้อนาพิพาทจากผู้รับโอนนั้น ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน แต่จะต้องซื้อนาพิพาทคืนตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาคตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

คดีนี้ เมื่อผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ให้เช่านาขายนาพิพาทให้นางอนันท์ เขตภูมิ โดยไม่แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้เช่านาทราบก่อน จึงได้ร้องเรียนต่อ



/ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑...

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำวินิจฉัยแล้ว ผู้ฟ้องคดีไม่พอใจจึงอุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามลำดับ และผู้ฟ้องคดีเห็นว่ามติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่มีมติให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่นาพิพาทคืนในราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท เป็นการขัดต่อกฎหมายและเป็นการแสวงหากำไรจากชาวนาผู้ยากไร้ จึงฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนมติดังกล่าว และขอให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่นาพิพาทคืนในราคาไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตกลงขายให้นางอนันท์ คำฟ้องและคำขอของผู้ฟ้องคดีจึงมีความหมายว่า ผู้ฟ้องคดีใช้สิทธิฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของเจ้าหน้าที่ของรัฐ และขอบังคับซื้อที่นาพิพาทคืนจากนางอนันท์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่นาจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยไม่ได้เป็นการบังคับซื้อที่นาพิพาทคืนจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แต่อย่างใด ดังนั้น หากศาลปกครองมีคำบังคับตามคำขอของผู้ฟ้องคดี ผลแห่งคำพิพากษาของศาลในคดีนี้ย่อมมีผลบังคับแก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ และมีผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของนางอนันท์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่นาจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ด้วย เพราะเมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ โอนกรรมสิทธิ์ในที่นาที่ให้เช่าให้แก่ให้นางอนันท์แล้ว นางอนันท์ย่อมอยู่ในฐานะผู้รับโอนที่นาพิพาทจากเจ้าของเดิม จึงย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่มีอยู่ต่อผู้ฟ้องคดีผู้เช่านา นอกจากนี้ หากมีการพิพากษาให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิซื้อที่นาได้ก็ไม้อาจบังคับคดีได้เพราะผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อคดีนี้ผู้ฟ้องคดีใช้สิทธิอุทธรณ์มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อันเป็นสิทธิฟ้องคดีต่อศาลตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ แต่นางอนันท์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกยังมิได้เข้ามาเป็นคู่กรณีในคดีนี้ ดังนั้น เพื่อให้นางอนันท์ได้มีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตนในการต่อสู้คดี อันเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลในกระบวนการยุติธรรม จึงสมควรที่ศาลปกครองชั้นต้นจะเรียกนางอนันท์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเข้ามาในคดีเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม เมื่อปรากฏว่าศาลปกครองชั้นต้นได้มีหมายแจ้งคำสั่งศาลลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรียกให้นายจิรพจน์ สุนาถวนิชย์กุล ผู้ให้เช่านา ซึ่งเป็นผู้ขายนาพิพาทให้แก่นางอนันท์เข้ามาในคดี โดยกำหนดให้เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แต่มิได้เรียกให้นางอนันท์ผู้รับโอนที่นาดังกล่าวเข้ามาในคดีด้วย จึงเป็นกรณีที่ศาลปกครองชั้นต้นมิได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองหรือระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง



/พ.ศ. ๒๕๕๓...

พ.ศ. ๒๕๔๓ ในส่วนที่เกี่ยวกับกระบวนการแสวงหาข้อเท็จจริง การรับฟังพยานหลักฐาน หรือในการดำเนินกระบวนการพิจารณาอื่นก่อนมีคำพิพากษา จึงมีเหตุอันสมควรที่ศาลปกครองสูงสุด จะพิพากษายกคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น แล้วกำหนดให้ศาลปกครองชั้นต้น พิจารณาคดีใหม่และพิพากษาใหม่หรือมีคำสั่งใหม่ ตามข้อ ๑๑๒ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓

พิพากษายกคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น และให้ศาลปกครองชั้นต้น ดำเนินกระบวนการพิจารณาให้ถูกต้องและมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งใหม่ตามรูปคดีต่อไป

นายพรชัย มั่นศิริเพ็ญ
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

ว. ๘๗

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายไพบุลย์ เสี่ยงก้อง
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด



นายสุเมธ รอยกุลเจริญ
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายสุชาติ มงคลเลิศพล
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นางมณีวรรณ พรหมน้อย
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

๒๕-๗๖

