

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7211/2549

นายเหลือ ธรรมวัฒนะ โจทก์ นางสาวประพากร แซ่อิวจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 159

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ได้โอนสิทธิในที่ดินพิพาทตามสัญญาซื้อขายให้แก่จำเลยแล้ว ส่วนจำเลยได้ชำระเงินบางส่วนให้โจทก์ในวันทำสัญญาจำนวน 100,000 บาท และจะชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 39,900,000 บาท ให้โจทก์ภายหลังจากที่ดินพิพาทได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินถูกต้องเสร็จสิ้นแล้ว ซึ่งเป็นหน้าที่ของจำเลยเป็นผู้ดำเนินการ แต่การจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้หรือไม่เพียงใดขึ้นอยู่กับสภาพของที่ดินพิพาทที่อยู่ในขณะทำสัญญาว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ทางราชการจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มิใช่ขึ้นอยู่กับความสามารถของจำเลยที่จะไปดำเนินการได้หรือไม่ กรณีมิใช่เรื่องที่จำเลยรับรองว่าจะกระทำการใดในอนาคตแล้วไม่ได้กระทำ หรือไม่สามารถกระทำได้ตามที่รับรองไว้ อันไม่ใช่ข้อความเท็จ เมื่อ บ.มารดาจำเลยหลอกลวงโจทก์ว่าสามารถขอกออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมด ซึ่งแท้จริงเป็นที่ดินที่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ทั้งหมด จึงเป็นการทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้จำเลย เพราะถูกกลฉ้อฉลเป็นโมฆียะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 159 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกล้างนิติกรรมแล้วจึงตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เลขที่ 226 หมู่ที่ 2 ตำบลกระรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ และที่ดินซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันทั้งที่มีหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่และไม่มีหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่เนื้อที่ประมาณ 31 ไร่ รวมเนื้อที่ประมาณ 45 ไร่ โจทก์เคยขอกออกโฉนดที่ดินทั้ง 45 ไร่ แต่ได้รับแจ้งว่าสามารถออกโฉนดที่ดินได้เฉพาะที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เท่านั้น โจทก์จึงรอกการขอกออกโฉนดที่ดินไว้ประมาณต้นปี 2538 จำเลยกับพวกไปหลอกลวงโจทก์ว่าสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ทั้ง 45 ไร่ แต่โจทก์จะต้องโอนขายสิทธิครอบครองที่ดินทั้ง 45 ไร่ ให้แก่จำเลยในราคา 40,000,000 บาท โจทก์หลงเชื่อจึงตกลงขายที่ดินดังกล่าวให้จำเลย โดยตกลงชำระเงินในวันทำสัญญา 100,000 บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันออกโฉนดที่ดินและแบ่งชำระเป็น 4 งวด งวดแรกชำระเงินสด 5,900,000 บาท งวดที่สองถึงสี่ชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินลงวันที่ล่วงหน้า 240 วัน 260 วัน และ 360 วัน จำนวน 10,000,000 บาท 10,000,000 บาท และ 14,000,000 บาท ตามลำดับ ต่อมาวันที่ 18 กรกฎาคม 2538 จำเลยนำหนังสือโอนสิทธิในที่ดินตามเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 ไปให้โจทก์ลงลายมือชื่ออ้างว่ามีข้อสัญญาตรงตามที่ตกลงกัน โจทก์หลงเชื่อจึงลงลายมือชื่อในหนังสือดังกล่าว ทั้งที่ข้อสัญญาในหนังสือนั้นมีการขยายเวลาชำระเงินออกไปอีกไม่เป็นไปตามที่ตกลงกัน การกระทำของจำเลยเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลโจทก์โดยจำเลยรู้อยู่แล้วว่าไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ทั้ง 45 ไร่ คงออกโฉนดที่ดินได้เฉพาะที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ ที่อ้างว่าสามารถออกโฉนดที่ดินได้ทั้ง

45 ไร่ ก็เพื่อให้โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิครอบครองที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ให้จำเลย โดยจำเลยไม่ต้องชำระราคาที่ดินให้แก่โจทก์ การที่โจทก์โอนสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยเกิดจากกลฉ้อฉลของจำเลย จึงตกเป็นโมฆะกรรม โจทก์ได้บอกกล่าวแล้ว นอกจากนี้ เมื่อจำเลยนำที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ไปขออนุญาตที่ดินมาได้ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 44248 และ 44249 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต จำเลยก็ไม่ชำระเงินตามส่วนของที่ดินที่ออกโฉนดได้ โจทก์ทวงถามแล้วแต่จำเลยเพิกเฉยโจทก์จึงบอกเลิกสัญญา ขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 44248 และ 44249 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และส่งมอบการครอบครองที่ดินดังกล่าวพร้อมที่ดินอื่นแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย กับห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินดังกล่าวอีก หากปฏิบัติไม่ได้ให้ใช้ราคาเป็นเงิน 135,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยให้การว่า สัญญาขายที่ดินตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินตามฟ้องเป็นเอกสารปลอม เนื่องจากโจทก์เพิ่มเติมข้อความในสัญญาข้อ 6 ขึ้นเอง อย่างไรก็ตามหนี้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวยังไม่ถึงกำหนดชำระ เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินยังไม่แล้วเสร็จทั้งหมด จำเลยมิได้ทำการฉ้อฉลหลอกลวงโจทก์ โจทก์มอบการครอบครองที่ดินพิพาทตามฟ้องให้แก่จำเลยตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม 2538 การที่โจทก์ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองที่ดินพิพาทเกินกว่า 1 ปี จึงไม่มีอำนาจฟ้อง โจทก์ไม่ได้บอกกล่าวเลิกสัญญา และฟ้องโจทก์ไม่ได้บรรยายว่าให้กลับคืนสู่ฐานะเดิมด้วยเหตุใดเป็นฟ้องเคลือบคลุม ขอให้ยกฟ้อง ระหว่างพิจารณา โจทก์ถึงแก่กรรม นายประกอบ ธรรมวัฒน์ ยื่นคำร้องขอเป็นคู่ความแทน ศาลชั้นต้นอนุญาต ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์คืนเงินแก่จำเลย 100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินวันที่ 18 กรกฎาคม 2538 จนกว่าจะชำระเสร็จ ให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 44248 และ 44249 เลขที่ดิน 78 และ 79 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 11 ไร่ 1 งาน 28.4 ตารางวา กับส่งมอบโฉนดที่ดินและมอบการครอบครองที่ดินมีโฉนดดังกล่าว รวมทั้งที่ดินพิพาทส่วนอื่นแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท หากไม่สามารถปฏิบัติได้ให้ใช้ราคา 40,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 20 มีนาคม 2540) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 50,000 บาท ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ที่ขอให้ยกเลิกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงที่ไม่โต้เถียงกันฟังได้ว่า เดิมโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดินเลขที่ 226 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ และที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันซึ่งไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอีกประมาณ 31 ไร่ รวมเนื้อที่ประมาณ 45 ไร่ โจทก์เคยขออนุญาตที่ดินมาแล้ว 2 ครั้งแต่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ทั้งแปลง ออกโฉนดที่ดินได้เฉพาะที่ดินที่มีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ต่อมาวันที่ 18 กรกฎาคม 2538 โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวให้จำเลยในราคา 40,000,000 บาท ตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข จ.3 และ ล.2 และส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลยแล้ว โดยโจทก์ทราบอยู่แล้วว่าโจทก์ไม่สามารถทำการออกโฉนดสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมด มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์ทำ

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยเพราะถูกกลั่นแกล้งหรือไม่ เห็นว่า การแสดงเจตนาทำนิติกรรม เพราะถูกกลั่นแกล้งที่จะเป็นโมฆียะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 159 วรรคหนึ่ง จะต้องเป็นกรณีที่มีการแสดงเจตนาอันเกิดจากการหลอกลวงโดยกล่าวข้อความเท็จเป็นเหตุให้ผู้แสดงเจตนาหลงเชื่อตามที่ได้หลอกลวงต้องการแล้วแสดงเจตนาทำนิติกรรมออกมาตามที่ได้หลอกลวงต้องการ คดีนี้โจทก์ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าให้จำเลย และส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลยแล้วตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข จ.3 ซึ่งระบุข้อ 1. โดยที่ผู้โอนสิทธิ (ผู้ขาย) เป็นผู้มีสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ตลอดมา มีหลักฐานเป็น ส.ค.1 เลขที่ 226 และใบเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.6) เลขที่ 33 ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ 2 ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต จำนวนเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ และจำนวนเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ รวมจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดโดยประมาณ 34 ไร่.. ข้อ 2. ผู้โอนสิทธิมีความสมัครใจ โอนสิทธิ (ขาย) โดยไม่มีผู้ใดบังคับขู่เข็ญด้วยประการใดๆ อันยังผลให้นิติกรรมนี้เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่จะกระทำการโอนสิทธิในที่ดิน (ขาย) ตามข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) ในจำนวนเงิน 40,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) ดังมีเงื่อนไขรายละเอียดการชำระเงินดังต่อไปนี้ คือ ข้อ 2.1 ในวันทำสัญญานี้ผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) ได้ชำระจ่ายเงินสดให้แก่ผู้โอนสิทธิในที่ดิน (ผู้ขาย) ได้รับเงินไปเรียบร้อยแล้ว ณ วันทำสัญญานี้ ข้อ 2.2 เงินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่ทั้งหมดนั้นผู้รับโอนสิทธิจะชำระจ่ายให้แก่ผู้โอนสิทธิภายหลังจากที่ดินดังกล่าวตามข้อ 1 ได้ออกและหรือได้ทำเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือสำคัญรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) หรือโฉนดที่ดินออกมาถูกต้องเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว กำหนด 360 วัน ข้อ 2.3 ตามข้อ 2.2 (ในกรณีการชำระเงิน) แบ่งออกเป็น 4 งวด ดังนี้คือ ชำระเงินสดจำนวน 5,900,000 บาท ชำระเป็นต้นเงินกำหนดระยะ 240 วัน เป็นจำนวนเงิน 10,000,000 บาท ชำระเป็นต้นเงินกำหนดระยะ 15 เดือน เป็นจำนวน 10,000,000 บาท ชำระเป็นต้นเงินกำหนดระยะ 22 เดือน เป็นจำนวน 14,000,000 บาท ข้อ 3 ในวันที่ทำสัญญานี้ผู้โอนสิทธิ (ผู้ขาย) ได้ส่งมอบใบหลักฐานสำคัญใบแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1 เลขที่ 266) และใบสำคัญหลักฐานใบแจ้งการเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.6 เลขที่ 33) และหลักฐานประกอบสำคัญต่างๆ ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) โดยเรียบร้อยแล้ว ผู้โอนสิทธิ (ผู้ขาย) พร้อมยินยอมมอบสิทธิการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินและหรือมอบสิทธิต่างๆ ทั้งหลายทั้งปวงให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) นับแต่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับดังกล่าวนี้เป็นต้นไป ผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) มีอำนาจและมีสิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียวในการเข้าไปยึดถือหรือครอบครองสิทธิทำประโยชน์ที่ดินทั้งหมดดังกล่าวตามข้อ 1 และหรือเข้าไปดำเนินการใดๆ ได้ทุกๆ กรณีตามความประสงค์ต้องการของผู้รับโอนสิทธิ (ผู้ซื้อ) จะเห็นได้ว่า ตามข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยโจทก์ได้โอนสิทธิในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยแล้ว ส่วนจำเลยได้ชำระเงินบางส่วนให้โจทก์ในวันทำสัญญาจำนวน 100,000 บาท และจะชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 39,900,000 บาท ให้โจทก์ ภายหลังจากที่ดินพิพาทได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินถูกต้องเสร็จสิ้นแล้ว ซึ่งเป็นหน้าที่ของจำเลยเป็นผู้ดำเนินการ การที่โจทก์แสดงเจตนาทำสัญญาดังกล่าวเนื่องจากโจทก์ประสงค์ที่จะขายที่ดินพิพาทให้จำเลยทั้งหมด ซึ่งจะได้รับเงินถึง 40,000,000 บาท จึงได้กำหนดเงื่อนไขในการชำระเงินไว้เช่นนั้นอันเป็นประโยชน์แก่จำเลย เมื่อจำเลยกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินโดยให้จำเลยเป็นผู้ดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินเองเท่ากับจำเลยยืนยันว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้ ซึ่งการจะออก

หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้หรือไม่เพียงใดขึ้นอยู่กับสภาพของที่ดินพิพาทว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ทางราชการจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มิใช่ขึ้นอยู่กับความสามารถของจำเลยที่จะไปดำเนินการได้หรือไม่ กรณีมิใช่เรื่องที่จำเลยรับรองว่าจะกระทำการใดในอนาคตแล้วไม่ได้กระทำหรือไม่สามารถกระทำได้ตามที่รับรองไว้อันมิใช่ข้อความเท็จแต่อย่างใด จึงต้องพิจารณาต่อไปว่าจำเลยกับพวกหลอกลวงโจทก์ว่า สามารถดำเนินการออกโฉนดสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมด 40 ไร่เศษ เพื่อให้โจทก์ทำสัญญาโอนสิทธิในที่ดินพิพาทตามเอกสารหมายเลข 3 กับจำเลย ซึ่งโจทก์ต้องมอบสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้จำเลยโดยจำเลยมีเจตนาไม่ชำระเงินค่าที่ดินพิพาทมาแต่ต้นหรือไม่ โจทก์มีนายประกอบ ธรรมวัฒน์ นายสุชาติ ธรรมวัฒน์ นางทิพย์ฤทัย ธรรมวัฒน์ และนายสุรพันธ์ ทองสุข บุตรชาย บุตรสาวและบุตรเขยโจทก์เป็นพยานเบิกความสอดคล้องต้องกันได้ความว่า ก่อนทำสัญญาโอนสิทธิในที่ดินตามเอกสารหมายเลข 3 นางเบญจามารดาจำเลยได้หลอกลวงโจทก์ว่าสามารถดำเนินการขออนุญาตที่ดินได้ทั้งหมดแม้ที่ดินบางส่วนไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากนางเบญจารู้จักกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและอธิบดีกรมที่ดิน และเคยขออนุญาตที่ดินในลักษณะเช่นเดียวกับโจทก์มาหลายรายแล้ว โจทก์หลงเชื่อจึงยอมทำสัญญากับจำเลยโดยกำหนดเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือไว้ตามที่ระบุในสัญญา ต่อมาจำเลยกับพวกนำหนังสือโอนสิทธิในที่ดินตามเอกสารหมายเลข 12 มาให้โจทก์ลงชื่ออ้างว่าข้อความเหมือนในเอกสารหมายเลข 3 แต่เปลี่ยนวันที่เป็นเดือนมิถุนายน 2536 เพื่อให้สามารถออกโฉนดสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งแปลง ส่วนจำเลยมีตัวจำเลยและนางเบญจามารดาจำเลยเบิกความยืนยันว่า จำเลยและนางเบญจาไม่เคยรับรองกับโจทก์ว่าสามารถนำที่ดินพิพาททั้งแปลงไปออกโฉนดที่ดินได้ ในปี 2536 โจทก์นำที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดินเลขที่ 226 มาขายให้นางเบญจาในราคา 14,000,000 บาท นางเบญจารับซื้อไว้และมีการทำสัญญาซื้อขายกันตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข 12 โดยให้จำเลยเป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้ซื้อ ซึ่งได้ชำระเงิน 1,000,000 บาท ให้แก่โจทก์แล้ว ส่วนอีก 13,000,000 บาท มีเงื่อนไขว่าจะชำระเมื่อจำเลยได้รับโฉนดที่ดินแล้ว 360 วัน และทำบันทึกเรื่องราวการชำระราคาที่เหลือไว้ต่างหากอีกฉบับหนึ่ง และยังได้ความจากนางเบญจาอีกว่า ต่อมาปี 2538 โจทก์และนายประกอบนำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดินเลขที่ 226 ซึ่งไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจำนวนประมาณ 30 ไร่ ซึ่งรวมกับที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดินเลขที่ 226 แล้วเป็นเนื้อที่ประมาณ 41 ไร่ ตามรูปแผนที่เอกสารหมายเลข 6 มาเสนอขายนางเบญจาเพราะโจทก์ต้องการใช้เงินเนื่องจากบุตรชายโจทก์ถูกดำเนินคดีอาญาขอหาข่มขืนกระทำชำเรา นางเบญจาชี้แจงให้โจทก์และนายประกอบเข้าใจแล้วว่าที่ดินจำนวนประมาณ 30 ไร่ ดังกล่าวไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้เพราะต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2537 แต่ก็ยังพอมีความหวังอยู่เพราะกรมที่ดินได้เสนอให้คณะกรรมการแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว แต่จะแก้ไขได้เมื่อใดไม่ทราบ โจทก์ก็ยังยืนยันที่จะขาย นางเบญจาจึงตกลงซื้อที่ดินทั้ง 41 ไร่ ในราคา 40,000,000 บาท โดยเอาสัญญาตามเอกสารหมายเลข 12 มารวมกับเงื่อนไขที่ตกลงกันใหม่ และทำเป็นหนังสือโอนสิทธิในที่ดินตามเอกสารหมายเลข 3 โดยฉีกบันทึกการชำระเงินที่ทำในปี 2536 คู่กับเอกสารหมายเลข 12 ทั้ง แต่ตกลงกันให้เอกสารหมายเลข 12 ยังคงใช้ได้ ส่วนเงิน 1,000,000 บาท ที่ชำระให้โจทก์ในปี 2536 ไม่ติดใจเรียกคืน ต่อมาต้นปี 2539 โจทก์ต้องการใช้เงินจึงเร่งรัดให้นางเบญจนำที่ดินแทนจำเลย โจทก์ก็ได้ไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินยืนยันว่าในปี 2536 โจทก์ขายที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดินเลขที่ 226

ให้แก่จำเลยตามบันทึกถ้อยคำเอกสาร จ.13 พิจารณาดูแล้วเห็นว่า คำเบิกความของพยานโจทก์ที่ว่า นางเบญจาหลอกลวงโจทก์ว่าสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมดนั้น สอดรับกับข้อความในหนังสือโอนสิทธิในที่ดินพิพาทได้ทั้งหมดนั้น สอดรับกับข้อความในหนังสือ โอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข จ.3 ในส่วนของเงื่อนไขการชำระราคาที่ค้างอีก 39,900,000 บาท เพราะหากนางเบญจาหรือจำเลยไม่ได้รับรองยืนยันว่าสามารถออกโฉนดสำหรับที่ดินพิพาทได้ ทั้งหมด โจทก์คงไม่ยินยอมให้จำเลยกำหนดเงื่อนไขการชำระราคาเป็นเวลาภายหลังจากการออก โฉนดที่ดินถูกต้องเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วจำนวน 360 วัน เพราะโจทก์ทราบดีอยู่แล้วที่ดินพิพาท ออกโฉนดได้เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนที่จำเลยและนางเบญจาอ้างว่าโจทก์ขายที่ดินตามแบบแจ้ง การครอบครองที่ดินเลขที่ 226 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินพิพาทให้จำเลยก่อนในปี 2536 แล้วเอา ที่ดินพิพาทส่วนที่เหลือมาขายเพิ่มเติมในปี 2538 นั้น เห็นว่า คำเบิกความของจำเลยและนาง เบญจาเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นพิรุธและขัดต่อเหตุผลมาก เนื่องจากจำเลยซื้อที่ดินที่มีแบบแจ้ง การครอบครองซึ่งสามารถขออโฉนดได้จากโจทก์จำนวน 14 ไร่ ในราคา 14,000,000 บาท แต่กลับยอมรับซื้อที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งนางเบญจาและจำเลยรู้ว่าไม่สามารถขอ ออกโฉนดที่ดินได้ไ้จากโจทก์จำนวน 30 ไร่ ในราคา 30,000,000 บาท เหลือไร่ละ 1,000,000 บาท เท่ากับ ราคาที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ ทั้งยังยกเงิน 1,000,000 บาท ที่อ้างว่าชำระให้โจทก์ ไปแล้วตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข จ.12 ให้แก่โจทก์โดยไม่ติดใจเรียกคืนหรือให้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาตามสัญญาที่สร้างขึ้นใหม่ตามเอกสารหมายเลข จ.3 ประกอบกับที่ นางเบญจาอ้างว่า โจทก์มีความจำเป็นต้องการใช้เงิน เนื่องจากบุตรโจทก์ถูกดำเนินคดีอาญา จึงได้ นำที่ดินพิพาทจำนวน 30 ไร่ มาขายให้แก่จำเลยและนางเบญจาเพิ่มเติมนั้นก็ขัดต่อเหตุผลเช่นกัน เพราะหากโจทก์มีความจำเป็นต้องการใช้เงินก็ควรจะเร่งรัดให้จำเลยชำระราคาที่ดินที่ยังค้างอยู่ จำนวน 13,000,000 บาท แทนที่จะนำที่ดินมาขายให้เพิ่มเติมอีก 30 ไร่ ทั้งที่ดินที่ขายไว้เดิมก็ยังไม่ได้รับชำระราคาและจำเลยก็ยังไม่ได้นำที่ดินไปขออโฉนดทั้งที่เวลาล่วงมาแล้วถึง 2 ปี จึงไม่ น่าเชื่อว่าโจทก์จะยอมนำที่ดินจำนวน 30 ไร่ มาขายให้จำเลยอีก ข้อเท็จจริงน่าเชื่อตามที่โจทก์ นำสืบว่านางเบญจาหลอกลวงโจทก์ว่าสามารถขออโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมด โจทก์จึงทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยตามหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสารหมายเลข จ.3 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2538 หลังจากนั้น 1 เดือน จำเลยจึงนำหนังสือโอนสิทธิในที่ดินเอกสาร หมายเลข จ.12 มาให้โจทก์ลงชื่อโดยอ้างว่าเพื่อประโยชน์ในการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้ ทั้งหมด ดังนั้น จึงเชื่อได้ว่าโจทก์แสดงเจตนาในการทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้จำเลยเพราะ หลงเชื่อตามข้อความเท็จดังกล่าวที่นางเบญจาและจำเลยหลอกลวงโจทก์ ซึ่งหากไม่มีการ หลอกลวงอันเป็นเหตุจูงใจนั้น โจทก์ก็จะไม่ทำสัญญาโอนสิทธิในที่ดินกับจำเลยโดยมี เงื่อนไขการชำระเงินภายหลังจากการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินสำหรับ ที่ดินพิพาทถูกต้องเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วกำหนด 360 วันอย่างแน่นอน เนื่องจากโจทก์ต้องโอน สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทันที แต่จำเลยยังไม่ต้องชำระเงินค่าที่ดินให้แก่โจทก์ จนกว่าจำเลยจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินพิพาทได้ทั้งหมด ซึ่งโจทก์ทราบอยู่ก่อนแล้วว่าออกโฉนดได้เพียงบางส่วน การที่โจทก์จะได้รับชำระราคาที่ดิน จึง เป็นไปไม่ได้หรือเป็นไปได้ยากมาก ด้วยเหตุผลดังวินิจัยมา ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์ทำสัญญา ขายที่ดินพิพาทให้จำเลยเพราะถูกกลฉ้อฉลเป็นโมฆียะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 159 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกล้างนิติกรรมแล้วจึงตกเป็นโมฆะ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 8

พิพากษามานั้นศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น เมื่อวินิจฉัยดังนี้แล้วฎีกาของโจทก์ข้ออื่นไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยต่อไป เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง" พิพากษากลับให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และฎีกาแทนโจทก์ โดยกำหนดเป็นค่าทนายความรวม 20,000 บาท.

องค์คณะ

ไพโรจน์ วายุภาพ · จิระวรรณ ศิริบุตร · เกษม เวชศิลป์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/7211/2549>