

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4392/2547

นางมยุรี บุณนาโคโจทก์ บริษัทเอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 360, ป.พ.พ. มาตรา 169, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.วิ.พ. มาตรา 224, ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.วิ.พ. มาตรา 161

ย่อ / หลักกฎหมาย

ต. ให้จำเลยที่ 1 เข้าที่ดินพิพาทที่กำหนด 30 ปี และจะให้จำเลยที่ 1 เข้าต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการ โดยจำเลยที่ 1 ยอมให้ ต. กู้ยืมเงิน 300,000 บาท เพื่อนำไปซื้อที่ดินพิพาท การกู้ยืมเงิน ต. จดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 ยังไม่เรียกให้ ต. ชำระดอกเบี้ยนับแต่กู้ยืมเงินแต่ให้ชำระเมื่อครบกำหนดการเช่า 30 ปี ถ้ามีการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นงวดที่สองอีก 30 ปี จำเลยที่ 1 จะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยดังกล่าว ดังนี้ การได้มาซึ่งที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 เป็นสัญญาที่มีสภาพบังคับโดยสมบูรณ์ในตัวของแต่ละสัญญา สัญญาทั้งสองประเภทแม้จะผูกโยงสิทธิประโยชน์ต่อกัน แต่โดยผลแห่งสัญญาแล้ว แต่ละฝ่ายได้ป้องกันสิทธิอันจะก่อผลได้เสียภายนอกของแต่ละสัญญาแล้ว ถ้าหากมี หาใช้ข้อตกลงที่เพิ่มภาระแก่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้เช่าให้ต้องปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติ สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่าง ต. กับจำเลยที่ 1 จึงไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงคำมั่นของ ต. ที่จะให้จำเลยที่ 1 เข้าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แต่คำมั่นนี้ก็ยังไม่เกิดผลผูกพัน ต. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับก่อน ต. ถึงแก่ความตาย ทั้งเมื่อจำเลยที่ 1 ได้รู้อยู่แล้วว่า ต. ถึงแก่ความตายก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด 30 ปี กรณีก็ต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่ามีให้นำบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของ ต. ย่อมไม่มีผลบังคับ และไม่เป็นมรดกของ ต. จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 เข้าให้ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1599 และมาตรา 1600 จำเลยที่ 1 จึงฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนต่ออายุการเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปีไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับขับไล่จำเลยทั้งสามและบริวารพร้อมทั้งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และขนย้ายสิ่งของออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 3363 ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร และให้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวในสภาพเรียบร้อยคืนแก่โจทก์ทันที หากจำเลยทั้งสามไม่ยอมรับรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ให้โจทก์เข้ารื้อถอนพร้อมขนย้ายสิ่งของได้เองโดยให้จำเลยทั้งสามร่วมกันออกค่าใช้จ่าย กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 3,000,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะส่งมอบที่ดินสภาพเรียบร้อยคืนโจทก์ จำเลยที่ 1 ให้การและฟ้องแย้งว่าสัญญาเช่าระหว่างนายตนัยกับจำเลยที่ 1 มีคำมั่นของนายตนัยผู้ให้เช่าจะให้จำเลยที่ 1 เข้าต่อไปอีก 1 งวด มีกำหนด 30 ปี ในอัตราค่าเช่าปีละ 6,000 บาท เพียงแต่ให้จำเลยที่ 1 ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งขอเช่าต่อไปยังฝ่ายผู้ให้เช่า เมื่อนายตนัยถึงแก่ความตาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับมรดกย่อมต้องรับหน้าที่ในการให้เช่าต่อแทนนายตนัย ประกอบกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่า

สัญญาเช่าธรรมดา กล่าวคือ นายตนนัยได้กู้ยืมเงินจากจำเลยที่ 1 จำนวน 3,000,000 บาท เพื่อซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากเจ้าของเดิมโดยมีข้อตกลงในการกู้ยืมเงินว่า นายตนนัยจะต้องให้จำเลยที่ 1 เช่ามีกำหนด 30 ปี และเมื่อครบกำหนดแล้วนายตนนัยต้องให้จำเลยที่ 1 ต่อสัญญาเช่าไปอีก 30 ปี ในเมื่อจำเลยที่ 1 แจ้งขอเช่าต่อและนายตนนัยยอมรับข้อตกลงดังกล่าว จำเลยที่ 1 จึงให้นายตนนัย กู้ยืมเงินไปโดยนายตนนัยได้นำที่ดินที่ซื้อจากรองเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่จำเลยที่ 1 ด้วย หลังจากเช่าจำเลยที่ 1 ได้ลงทุนก่อสร้างอาคารสถานบริการจำหน่ายน้ำมันและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในที่ดินด้วย ค่าใช้จ่ายของจำเลยที่ 1 ทั้งหมด ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า จำเลยที่ 1 ได้ใช้สิทธิตามสัญญาโดยขอต่อสัญญาเช่าไปยังโจทก์แล้ว โจทก์จึงต้องยอมให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินต่อไปอีกมีกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2540 เป็นต้นไป ในอัตราค่าเช่าปีละ 6,000 บาท ที่ดินโจทก์ให้เช่าได้ไม่เกินเดือนละ 10,000 บาท ขอให้ยกฟ้องและขอให้บังคับโจทก์ทำสัญญาให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3363 ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ต่อไปอีกมีกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2540 ถึงวันที่ 18 กรกฎาคม 2570 ในอัตราค่าเช่าปีละ 6,000 บาท ถ้าโจทก์ไม่ไปทำการจดทะเบียนต่อสัญญาเช่า ให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้การ ขอให้ยกฟ้อง โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า การกู้ยืมเงินระหว่างนายตนนัยกับจำเลยที่ 1 เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อช่วยเหลือกิจการค่าน้ำมันมิใช่เพื่อซื้อที่ดิน จึงไม่เป็นสัญญาเช่าที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้นายตนนัยจะมีค้ำประกันว่าจะให้จำเลยที่ 1 เช่าต่อไปมีกำหนด 30 ปีก็ตาม แต่นายตนนัยได้ถึงแก่ความตายก่อนที่จำเลยที่ 1 จะมีหนังสือสนองรับค้ำประกันต่อนายตนนัย การที่จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังและทราบว่านายตนนัยถึงแก่ความตายแล้วย่อมไม่มีผลบังคับ จำเลยที่ 1 อยู่ในที่ดินของโจทก์ต่อมาจึงเป็นการละเมิด ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 3363 ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ห้ามยุ่งเกี่ยวอีกต่อไป ให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงินเดือนละ 100,000 บาท แก่โจทก์ นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินออกไป กับให้จำเลยทั้งสามใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 จำเลยทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีนี้เป็นคดีฟ้องขับไล่จำเลยที่ 1 ผู้เช่า และจำเลยที่ 2 และที่ 3 ผู้อยู่โดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ 1 ออกจากอสังหาริมทรัพย์อันมีค่าเช่าตามสัญญาเช่าปีละ 6,000 บาท ซึ่งถือได้ว่ามีค่าเช่าในขณะยื่นคำฟ้องชั้นอุทธรณ์และฎีกาไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท และ 10,000 บาท ตามลำดับ แม้โจทก์จะกล่าวมาในฟ้องด้วยว่าหากโจทก์จะให้ผู้อื่นเช่าในปัจจุบันจะได้ค่าเช่าไม่ต่ำกว่าเดือนละ 3,000,000 บาท และโจทก์ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณในการเรียกร้องค่าเสียหายเดือนละ 3,000,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยทั้งสามจะส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนโจทก์ โดยโจทก์ก็ได้เรียกร้องค่าเสียหายนี้มาอย่างเอกเทศในข้อหาอื่น หากแต่เรียกร้องมาเป็นส่วนหนึ่งของการฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้อาศัยออกจากที่ดินพิพาทเท่านั้น คู่ความจึงต้องห้ามมิให้อุทธรณ์หรือฎีกาในข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224 วรรคสอง และมาตรา 248 วรรคสอง ประเด็นตามฎีกาของจำเลยทั้งสามข้อแรกมีว่า สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างนายตนนัย บุณนาค กับจำเลยที่ 1 ตามเอกสารหมาย จ.4 เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือไม่ เห็นว่า จำเลยที่ 1 ขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนการเช่าให้จำเลยที่ 1 ซึ่งมีใช้การเรียกร้องเอาทรัพย์สินจากโจทก์ จึงเป็นคดีที่ขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ ซึ่งไม่ต้องห้ามอุทธรณ์หรือฎีกาในข้อเท็จจริงตามบทกฎหมายเบื้องต้น สำหรับข้ออ้างการได้มาซึ่งที่ดินพิพาทของนายตนนัยเพราะเหตุ

จำเลยที่ 1 ให้กู้ยืมเงิน กับการเช่าที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 ข้างต้นเป็นสัญญาที่มีสภาพบังคับโดยสมบูรณ์ในตัวของแต่ละสัญญา สัญญาทั้งสองประเภทแม้จะผูกโยงสิทธิประโยชน์ต่อกัน แต่โดยผลแห่งสัญญาแล้ว แต่ละฝ่ายได้ป้องกันสิทธิอันจะก่อผลได้เสียภายนอกของแต่ละสัญญาแล้ว ถ้าหากมี หาใช้ข้อตกลงที่เพิ่มภาระแก่จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้เช่าให้ต้องปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติธรรมดาไม่ สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างนายตนัย บุณนาค กับจำเลยที่ 1 ตามเอกสารหมายเลข จ.4 จึงไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ที่ศาลล่างทั้งสองได้วินิจฉัยมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทั้งสามในประเด็นข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ประเด็นตามฎีกาของจำเลยทั้งสามข้อสองมีว่า จำเลยที่ 1 จะฟ้องแย้งขอให้พิพากษาบังคับโจทก์ปฏิบัติตามข้อความในหนังสือสัญญาเช่าที่ดินพิพาทตามเอกสารหมายเลข จ.4 ข้อ 3.2 ได้หรือไม่ ศาลฎีกาพิจารณาแล้ว คดีนี้ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ตามสัญญาที่ดินพิพาทเอกสารหมายเลข จ.4 ในข้อ 3.2 มีข้อตกลงว่านายตนัยผู้ให้เช่าจะให้จำเลยที่ 1 ผู้เช่าเช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการ โดยจำเลยที่ 1 ต้องมีหนังสือแจ้งแก่นายตนัยผู้ให้เช่าก่อนสิ้นอายุการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2539 โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้รับมรดกและผู้จัดการมรดกของนายตนัยผู้ให้เช่าได้มีหนังสือตามเอกสารหมายเลข จ.9 แจ้งแก่จำเลยที่ 1 ทราบว่านายตนัยผู้ให้เช่าได้ถึงแก่ความตายไปแล้วเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2539 และจำเลยที่ 1 ได้รับแจ้งแล้วตามใบตอบรับในประเทศเอกสารหมายเลข จ.10 ต่อมาเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2540 ซึ่งเป็นเวลาก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเช่า จำเลยที่ 1 ได้มีหนังสือตามเอกสารหมายเลข ล.3 (ตรงกับเอกสารหมายเลข จ.11) แจ้งความประสงค์ในการที่จะเช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก 30 ปี แก่โจทก์และโจทก์ได้รับแจ้งแล้ว โจทก์ปฏิเสธที่จะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก เห็นว่า ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเอกสารหมายเลข จ.4 ข้อ 3.2 ดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นแต่เพียงคำมั่นของนายตนัยว่าจะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้นยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมตามเอกสารหมายเลข จ.4 จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ แต่คำมั่นนี้ก็ยังไม่เกิดผลผูกพันนายตนัย เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับก่อนนายตนัยถึงแก่ความตาย ทั้งเมื่อจำเลยที่ 1 ได้อยู่แล้วหรือนายตนัยถึงแก่ความตายก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด 30 ปี กรณีก็ต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติว่ามีให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ เหตุนี้คำมั่นของนายตนัยย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกของนายตนัย จึงไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 เช่าให้ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และมาตรา 1600 ดังจำเลยทั้งสามฎีกา จำเลยที่ 1 จึงฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนต่ออายุการเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปี ไม่ได้ ส่วนที่จำเลยทั้งสามฎีกาอ้างว่าการที่จะให้ผู้เช่าสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าก่อนผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายย่อมไม่อาจกระทำได้ เพราะการถึงแก่ความตายของผู้ให้เช่าก่อนสิ้นกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเดิมเป็นเรื่องสุดวิสัยที่ทางผู้เช่าจะทราบได้นั้น เห็นว่า ถ้าข้อเท็จจริงไม่ปรากฏหรือฟังไม่ได้ว่าผู้เช่าได้รู้หรือทราบก่อนจะสนองรับว่าผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว กรณีก็ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของผู้ให้เช่าจึงไม่เสื่อมเสียไป มีผลผูกพันทายาทผู้รับมรดกหรือผู้รับโอนให้ต้องปฏิบัติตาม แต่สำหรับคดีนี้เมื่อข้อเท็จจริงตามที่ศาลชั้นต้นฟังมาว่าจำเลยที่ 1 ได้รู้อยู่แล้วหรือทราบก่อนจะสนองรับว่านายตนัยผู้

ให้เข้าถึงแก่ความตายไปก่อนแล้ว กรณีก็ต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ดังที่ได้วินิจฉัยมาดังกล่าวแล้ว ฎีกาของจำเลยทั้งสามในประเด็นข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ประเด็นตาม ฎีกาของจำเลยทั้งสามข้อสุดท้ายว่าโจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสามหรือไม่เพียงใด จำเลยทั้งสามฎีกาเกี่ยวกับประเด็นข้อนี้สรุปเป็นความได้ว่า เมื่อโจทก์ไม่จดทะเบียนต่ออายุ การเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปี เป็นความผิดของโจทก์ การที่จำเลยทั้งสามอยู่ในที่ดินพิพาทไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยทั้งสาม และค่าเสียหายที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้เดือนละ 100,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปสูงกว่าความจริง และไม่ควรเกินเดือนละ 10,000 บาท นั้น เห็นว่า ตามฎีกาของจำเลยทั้งสามดังกล่าว เป็นการฎีกาโต้เถียงข้อเท็จจริงที่ศาลชั้นต้นฟังมาว่า การที่จำเลยทั้งสามอยู่ในที่ดินพิพาทหลังจากครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเดิมแล้วย่อมเป็นการละเมิดต่อโจทก์และโต้เถียงดุลพินิจของศาลชั้นต้นที่เห็นสมควรกำหนดเรื่องค่าเสียหาย อันเป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง แม้ศาลอุทธรณ์จะรับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยทั้งสามในประเด็นข้อนี้มาก็เป็นการวินิจฉัยอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง ซึ่งต้องห้ามมิให้อุทธรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 224 วรรคสอง ดังกล่าวมาเบื้องต้นและเมื่อเป็นอุทธรณ์ที่ต้องห้ามแล้ว ก็ไม่ถือว่าเป็นข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลอุทธรณ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยฎีกาของจำเลยทั้งสามในประเด็นข้อนี้ อนึ่ง ศาลชั้นต้นมิได้สั่งในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนของฟ้องแย้งจึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 161 และมาตรา 167 ที่กำหนดให้ศาลต้องสั่งในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียม ไม่ว่าคู่ความจะมีคำขอหรือไม่ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไข" พิพากษายืน

องค์คณะ

จำรูญ แสนภักดี · สุมิตร สุภาดุลย์ · สดศรี สัตยธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4392/2547>