

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10256/2556

นายประยูร ทองวิเศษโจทก์ นางใจ ชินวงศ์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 177, ป.พ.พ. มาตรา 149, ป.พ.พ. มาตรา 420, ป.พ.พ. มาตรา 491

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทกับโจทก์ โดยไม่ไถ่ถอนคืนภายในกำหนด โจทก์ให้จำเลยทำนาในที่ดินพิพาทต่อมา ภายหลังโจทก์แจ้งให้จำเลยออกไปแต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินแก่ บ. จำเลยไม่รู้จักโจทก์และไม่มีเจตนาขายฝากที่ดินให้แก่โจทก์ การขายฝากเป็นการกระทำโดยฉ้อฉลถึงขนาดต่อจำเลย ทำให้นิติกรรมการขายฝากเป็นโมฆะทั้งหมด โจทก์จึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย ดังนี้ คดีมีประเด็นข้อพิพาทว่าจำเลยขายฝากที่ดินแปลงพิพาทให้แก่โจทก์หรือไม่ ส่วนประเด็นที่ว่าการขายฝากเป็นการกระทำโดยการฉ้อฉลต่อจำเลย อันจะทำให้การขายฝากตกเป็นโมฆะทั้งหมด จำเลยมิได้ให้การว่า ใครเป็นคนทำการฉ้อฉลและจำเลยถูกกลฉ้อฉลอย่างไร จึงทำให้การขายฝากตกเป็นโมฆะ คำให้การของจำเลยจึงเป็นคำให้การที่ไม่ขัดแย้ง และไม่ก่อให้เกิดประเด็นข้อพิพาทว่าการขายฝากเป็นการกระทำโดยฉ้อฉลต่อจำเลยหรือไม่ ข้อเท็จจริงจึงต้องฟังว่าการขายฝากระหว่างโจทก์กับจำเลยกรณีไม่มีการฉ้อฉลต่อจำเลย การขายฝากจึงเป็นนิติกรรมที่สมบูรณ์ เมื่อจำเลยอยู่ในที่ดินแปลงพิพาทโดยไม่มีสิทธิจึงต้องเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีสิทธิขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 3567 ตำบลสังเม็ก อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ ของโจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องกับ จำเลยชำระค่าเสียหายปีละ 40,000 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 13 กรกฎาคม 2550) เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การ แยกคำให้การ และฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและพิพากษาเพิกถอนหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินโฉนดเลขที่ 3567 ตำบลสังเม็ก อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งยืนยันข้อเท็จจริงตามคำฟ้อง และขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินโฉนดเลขที่ 3567 ตำบลสังเม็ก อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ กับให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท ยกฟ้องโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษากลับ ให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 3567 ตำบลสังเม็ก อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ ห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ปีละ 25,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยและบริวารจะออกไปจากที่ดินพิพาท กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความรวม 5,000 บาท ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้แย้งกันรับฟังเป็นยุติว่า จำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนการจำนองที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 3567 ตำบลสังเม็ก อำเภอกันทรลักษ์ จังหวัดศรีสะเกษ และในวันเดียวกันจำเลยจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ที่

จำเลยฎีกาประการเดียวว่า สำหรับประเด็นเรื่องการขายฝากเป็นการฉ้อฉลต่อจำเลยหรือไม่ คดีนี้ โจทก์ไม่อาจนำสืบพยานหลักฐานหักล้างพยานหลักฐานจำเลย ข้อเท็จจริงจึงต้องรับฟังตาม คำวินิจฉัยของศาลชั้นต้นว่า พยานหลักฐานของจำเลยมีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานของโจทก์ ขอให้พิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 3 และบังคับคดีไปตามคำพิพากษาของ ศาลชั้นต้นนั้น พิเคราะห์แล้ว คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าจำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทกับโจทก์โดยไม่ ใถ่ถอนคืนภายในกำหนด โจทก์ให้จำเลยทำนาในที่ดินพิพาทต่อมา ภายหลังโจทก์แจ้งให้จำเลยออกไป แต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินแก่นางสาวบุษบา จำเลยไม่รู้จักโจทก์และไม่มีเจตนาขายฝากที่ดินให้แก่โจทก์ การขายฝากเป็นการกระทำโดยฉ้อฉล ถึงขนาดต่อจำเลย ทำให้นิติกรรมการขายฝากเป็นโมฆะทั้งหมด โจทก์จึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินตามกฎหมาย ดังนี้ ตามคำฟ้องกับคำให้การและฟ้องแย้ง คดีจึงมีประเด็นข้อพิพาทว่าจำเลย ขายฝากที่ดินแปลงพิพาทให้แก่โจทก์หรือไม่ ส่วนประเด็นที่ว่า การขายฝากเป็นการกระทำโดย การฉ้อฉลต่อจำเลย อันจะทำให้การขายฝากตกเป็นโมฆะทั้งหมด ตามคำให้การและฟ้องแย้งของ จำเลยนั้น จำเลยมิได้ให้การว่า ใครเป็นคนทำการฉ้อฉลและจำเลยถูกกลฉ้อฉลอย่างไรจึงทำให้การขาย ฝากตกเป็นโมฆะ คำให้การของจำเลยจึงเป็นคำให้การที่ไม่ขัดแย้ง และไม่ก่อให้เกิดประเด็น ข้อพิพาทว่า การขายฝากเป็นการกระทำโดยฉ้อฉลต่อจำเลยหรือไม่ เมื่อคดีรับฟังเป็นยุติในชั้นนี้ ตามคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ภาค 3 ว่า จำเลยทำสัญญาขายฝากกับโจทก์จริงตามฟ้อง จึงไม่มี ประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปอีกว่า การขายฝากเป็นการฉ้อฉลต่อจำเลยดังที่จำเลยฎีกานั้นหรือไม่ แม้ศาลล่างทั้งสองจะวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวมาก็ไม่ทำให้จำเลยมีสิทธิฎีกา ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้ ข้อเท็จจริงจึงต้องฟังว่าการขายฝากระหว่างโจทก์กับจำเลยกรณีไม่มีการฉ้อฉลต่อจำเลย การ ขายฝากจึงเป็นนิติกรรมที่สมบูรณ์ เมื่อจำเลยอยู่ในที่ดินแปลงพิพาทโดยไม่มีสิทธิจึงต้องเป็นการ ละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีสิทธิขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทได้ ที่ศาลอุทธรณ์ ภาค 3 พิพากษามา ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ไมตรี ศรีอรุณ · ศรีอัมพร ศาลิคุปต์ · สมควร วิเชียรวรรณ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/10256/2556>