



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลจังหวัดสงขลา

วันที่ ๑๔ เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๕๕๙

ความแพ่ง

ระหว่าง	{	นายอชิระ		โจทก์
		นางสาววิภาภรณ์	ที่ ๑	
		นางสาวเกษร	ที่ ๒	จำเลย

### เรื่อง เพิกถอนนิติกรรม

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า โจทก์กับจำเลยที่ ๑ เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน เดิมโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของรวมที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ ตำบลวัดขนุน อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๒๙<sup>๑</sup>/<sub>๑๒</sub> ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างคือบ้านพักชั้นเดียว เลขที่ ๑๕๖ เมื่อประมาณเดือนกันยายน ๒๕๕๖ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ตกลงกันว่าจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ ในส่วนที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเลยที่ ๑ อ้างว่ามีคนประสงค์ซื้อในราคา ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท โจทก์ส่งหนังสือมอบอำนาจซึ่งเป็นแบบฟอร์มของสำนักงานที่ดินให้จำเลยที่ ๑ จำนวน ๒ ฉบับ โดยไม่ได้กรอกข้อความแต่โจทก์ลงลายมือชื่อไว้ในช่องผู้มอบอำนาจเพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็น ๓ แปลง ต่อมาจำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๓๙๑๖, ๕๓๙๑๗ และ ๓๖๓๙ ตำบลวัดขนุน อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา หลังจากนั้นจำเลยที่ ๑ แจ้งให้โจทก์ ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจเพื่อให้จำเลยที่ ๑ เป็นคนดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายเอง โจทก์ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่ได้กรอกข้อความ ๒ ฉบับส่งให้จำเลยที่ ๑ ต่อมาต้นเดือนมกราคม ๒๕๕๗ โจทก์ได้รับหนังสือจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาสิงหนคร แจ้งว่าตามที่โจทก์มอบอำนาจให้ดำเนินการขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๖ และ ๕๓๙๑๗ นั้น ผู้รับมอบอำนาจได้ดำเนินการตามความประสงค์



- ๒ -

แล้ว โจทก์สอบถามจำเลยที่ ๑ เกี่ยวกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ และ ๕๓๙๑๗ จำเลยที่ ๑ อ้างว่าได้โอนใส่ชื่อโจทก์และจำเลยที่ ๑ แต่เมื่อโจทก์ขอดูเอกสาร จำเลยที่ ๑ เพิกเฉย โจทก์ให้ทนายความไปตรวจสอบเมื่อต้นเดือนเมษายน ๒๕๕๗ จึงทราบว่าจำเลยที่ ๑ ได้โอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ และ ๕๓๙๑๗ เป็นของตนเองโดยจำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่โจทก์ลงลายมือชื่อไปกรอกข้อความว่าโจทก์ให้ขายเฉพาะส่วนที่ดิน ๒ แปลง แล้วไปดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายในราคา ๑๒๕,๐๐๐ บาท โดยโจทก์ไม่ได้รู้เห็นยินยอมด้วย โจทก์จึงฟ้องจำเลยที่ ๑ ต่อศาลแขวงสงขลาขอให้ปลอมแปลงเอกสาร แจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จและใช้เอกสารปลอม ระหว่างที่โจทก์ยื่นฟ้องปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ รั้งวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ อีก เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ อีกแปลงหนึ่งทำให้สิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินทั้งสองแปลง และเมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ไปขายฝากให้แก่นางสาวพรพิมลและนางวิวรรณ ในวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๗ โจทก์จึงทำหนังสือขออายัดที่ดินดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดินดังกล่าวของจำเลยที่ ๑ แต่ปรากฏว่าเมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ ได้ไถ่ถอนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวจากนางสาวพรพิมลและนางวิวรรณ ในวันเดียวกันจำเลยที่ ๑ ได้ร่วมกับจำเลยที่ ๒ ทำการไม่สุจริตฉ้อฉลโจทก์โดยร่วมกันทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ทั้งที่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้จำเลยทั้งสองทราบแล้วว่าที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวอยู่ระหว่างฟ้องร้องอาจถูกเพิกถอนการจดทะเบียนได้ แต่จำเลยทั้งสองยังคงยืนยันการซื้อขายดังกล่าว การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงเป็นการกระทำที่ผิดปกติวิสัยของผู้ซื้อขายที่ดินทั่วไป ทั้งจำเลยที่ ๒ ไม่เคยสอบถามโจทก์ถึงเรื่องดังกล่าวมาก่อนทั้งที่ทราบว่าโจทก์ใช้สิทธิติดตามทรัพย์คืนจำเลยที่ ๒ จึงใช้สิทธิไม่สุจริตและเป็นการร่วมกันฉ้อฉล โจทก์ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ และ ๕๓๙๑๗ ระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๗ ให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนเพิกถอนการซื้อขายและให้เพิกถอน



- ๓ -

การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๗ กับยกเลิกที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ ให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๓๕๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ตำบลวัดขนุน อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา ฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ หากจำเลยทั้งสองเพิกเฉยให้ถือเอาคำพิพากษา แทนการแสดงเจตนา

จำเลยที่ ๑ ขาดนัดยื่นคำให้การ

จำเลยที่ ๒ ให้การว่า โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่มี การกรอกข้อความ ถือว่าโจทก์ยอมรับถึงผลและความเสี่ยงภัยอันเป็นความประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์เอง และโจทก์มิได้ดำเนินการอายัดที่ดินนับแต่ที่โจทก์ ทราบว่าจำเลยที่ ๑ ดำเนินการไม่ถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ กลับปล่อยให้ จำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมการขายฝากกับนางสาวพรพิมลและนางวิวรรณ โจทก์นำคดีมาฟ้อง จึงเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาซื้อที่ดินจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริต ซึ่งใน สารบัญจดทะเบียนปรากฏว่า ก่อนหน้านี้อำนาจที่ ๑ ได้ทำนิติกรรมการขายฝากที่ดิน โดยที่โจทก์มิได้คัดค้านแต่อย่างใด จำเลยที่ ๒ มิได้ล่วงรู้ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลย ที่ ๑ และไม่ทราบว่าจำเลยที่ ๑ ปลอมหนังสือมอบอำนาจ จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้สุจริต และเสียค่าตอบแทน ขอให้ยกฟ้อง

พิเคราะห์พยานหลักฐานของโจทก์และจำเลยที่ ๒ แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้น รับฟังเป็นยุติได้ว่า เดิมโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของรวมที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ ตำบลวัดขนุน อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา ต่อมาโจทก์และจำเลยที่ ๑ ตกลงกันว่า จะขายที่ดินส่วนที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอกนำเงินมาแบ่งกันเมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ โจทก์ลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจส่งให้จำเลยที่ ๑ เพื่อให้ไปดำเนินการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๖ และ ๕๓๙๑๗ หลังจากแบ่งแยกที่ดิน ในวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ นำที่ดิน โฉนดเลขที่ ๕๓๙๑๖ ไปโอนขายให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งโจทก์ได้เงินส่วนแบ่งค่าขายที่ดิน



- ๔ -

ดังกล่าวแล้วจำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ และ ๕๓๙๑๗  
จำเลยที่ ๑ ได้ดำเนินการโอนขายส่วนของโจทก์ให้แก่ตนเอง หลังจากนั้นเมื่อวันที่  
๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ ยื่นขอแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ อีกครั้งเป็นที่ดิน  
โฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ ตำบลวัดขนุน อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา เจ้าพนักงานที่ดิน  
ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกให้เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๗ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน  
๒๕๕๗ จำเลยที่ ๑ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ไปขายฝากให้แก่  
นางสาวพรพิมล และนางวิวรรณ จากนั้นได้มีการไถ่ถอนการขายฝากในวันที่ ๙ ตุลาคม  
๒๕๕๗ และในวันเดียวกันนั้น จำเลยที่ ๑ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๔๑๙๕  
และ ๕๓๙๑๗ ทั้งสามแปลงดังกล่าวไปโอนขายให้แก่จำเลยที่ ๒ คดีมีประเด็นที่ต้อง  
วินิจฉัยประการแรกว่าหนังสือมอบอำนาจตามเอกสารหมายเลข จ.๓ เป็นเอกสารปลอม  
หรือไม่ โจทก์อ้างตนเองเป็นพยานเบิกความยืนยันว่า หนังสือมอบอำนาจที่โจทก์จัดส่งให้  
จำเลยที่ ๑ นั้น โจทก์ลงลายมือชื่อไว้เพียงอย่างเดียวโดยที่ยังไม่ได้กรอกข้อความ  
เพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำไปดำเนินการเฉพาะเรื่องการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙  
และโอนขายที่ดินส่วนที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอก ข้อความที่กรอกลงใน  
แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.๓ เป็นลายมือของจำเลยที่ ๑ โจทก์จำได้  
เนื่องจากเคยเห็นลายมือของจำเลยที่ ๑ เพราะโจทก์และจำเลยที่ ๑ เคยไปดำเนินการ  
ประเมินราคาทรัพย์สินด้วยกันตามเอกสารหมายเลข จ.๒๑ เห็นว่า ลายมือเขียนในแบบฟอร์ม  
หนังสือมอบอำนาจตามเอกสารหมายเลข จ.๓ นั้น เมื่อดูเปรียบเทียบกับลายมือของจำเลยที่ ๑  
ตามเอกสารหมายเลข จ.๑๙ ซึ่งเป็นเอกสารที่โจทก์รับว่าโจทก์เพียงลงลายมือชื่อในช่องผู้มอบ  
อำนาจเช่นเดียวกับเอกสารหมายเลข จ.๓ เพื่อให้จำเลยที่ ๑ ไปแบ่งแยกที่ดินและขาย  
บางส่วน ปรากฏว่าลายมือตามเอกสารหมายเลข จ.๑๙ และ จ.๓ มีลักษณะลวดลาย  
การเขียนเป็นแบบเดียวกัน นอกจากนี้ยังเหมือนลายมือของจำเลยที่ ๑ ตามเอกสาร  
หมายเลข จ.๒๑ ในช่องผู้ให้ถ้อยคำ ซึ่งโจทก์ยืนยันว่าจำเลยที่ ๑ เป็นคนลงชื่อเองเมื่อโจทก์  
เป็นพี่ชายของจำเลยที่ ๑ เบิกความยืนยันประกอบเอกสารหมายเลข จ.๓ และ จ.๑๙



- ๕ -

ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นคนกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.๓ เอง ซึ่งหากจำเลยที่ ๑ ดำเนินการไปตามวัตถุประสงค์ของโจทก์จริง โจทก์ในฐานะพี่ชายร่วมบิดามารดาเดียวกัน คงไม่ฟ้องจำเลยที่ ๑ ต่อศาลแขวงสงขลาเป็นคดีอาญาซึ่งมีโทษจำคุกอันอาจเป็นเหตุให้จำเลยที่ ๑ ต้องโทษจำคุกได้ ซึ่งโจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ แทบจะทันทีทันใดภายหลังจากที่โจทก์ตรวจสอบพบว่าจำเลยที่ ๑ โอนที่ดินส่วนของโจทก์ไปเป็นของจำเลยที่ ๑ แสดงให้เห็นว่าโจทก์มิได้นิ่งนอนใจหรือปล่อยระยะเวลาให้เนิ่นช้าเกินสมควร จึงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ กรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจตามเอกสารหมายเลข จ.๓ นอกเหนือวัตถุประสงค์ของโจทก์ อันเป็นการปลอมหนังสือมอบอำนาจ

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการต่อไปว่าโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และขอยกเลิกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๙๕ โดยให้เพิกถอนการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๗ กับขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ฉบับลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๗ ได้หรือไม่ สำหรับปัญหาข้อนี้ศาลได้วินิจฉัยข้างต้นว่าจำเลยที่ ๑ ปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ตามเอกสารหมายเลข จ.๓ แล้วนำที่ดินส่วนของโจทก์ไปโอนขายให้จำเลยที่ ๑ เอง จากนั้นก็นำไปขายฝากบุคคลภายนอก ครั้งสุดท้ายนำไปขายให้จำเลยที่ ๒ ซึ่งจำเลยที่ ๒ ให้การต่อสู้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่อ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง เห็นว่า ได้ความจากโจทก์ตอบคำถามค่านทนายจำเลยที่ ๒ รับว่าโจทก์ลงเพียงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจพร้อมกับส่งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านให้จำเลยที่ ๑ ด้วยการกระทำดังกล่าวแม้โจทก์จะไว้ว่างใจจำเลยที่ ๑ เพราะเป็นน้องสาว แต่เมื่อได้ความว่าโจทก์จบการศึกษาระดับปริญญาโท และทำงานในระดับผู้บริหารมีตำแหน่งสำคัญเป็นผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัทในเครือเซ็นทรัล โจทก์ย่อมต้องทราบดีว่าการลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจเป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอย่างอื่นได้โดยง่าย ดังนั้นการที่โจทก์ลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือมอบอำนาจ



- ๖ -

พร้อมมอบเอกสารสำคัญส่วนตัวให้จำเลยที่ ๑ ไป จึงถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง แต่อย่างไรก็ดีการที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ เพื่อติดตามเอาทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิของโจทก์ที่จะทำได้ หากใช้การใช้สิทธิไม่สุจริตดังที่จำเลยที่ ๒ ให้การต่อสู้ แต่โจทก์หาอาจยกเอาความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงดังกล่าว มาเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริตได้ จึงต้องพิจารณาต่อไปว่าจำเลยที่ ๒ กระทำการโดยสุจริตหรือไม่ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๖ บัญญัติว่า "ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลทุกคนกระทำการโดยสุจริต" โจทก์จึงมีภาระการพิสูจน์ให้เห็นว่าจำเลยที่ ๒ ไม่สุจริตอย่างไร ในข้อนี้โจทก์มีนางกาญจนา เป็นพยานเบิกความว่า พยานเป็นเจ้าของงานที่ดินชานาญงานเกี่ยวข้องโดยเป็นพยานในสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ตามสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน เอกสารหมายเลข จ.๑๓ ซึ่งก่อนที่จำเลยทั้งสองจะทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้ทราบแล้วว่า ที่ดินทั้ง ๓ แปลงดังกล่าวอยู่ระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดี อาจถูกเพิกถอนได้ ตามสำเนาบันทีก ถ้อยคำเอกสารหมายเลข จ.๑๔ เพราะในวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๗ โจทก์มอบอำนาจให้นายเฉลิมพล มายื่นขออายัดและระงับการทำนิติกรรมในที่ดินทั้ง ๓ แปลง ตามเอกสารหมายเลข จ.๑๐ ถึง จ.๑๒ แต่เจ้าพนักงานที่ดินไม่รับอายัดให้ เนื่องจากมีการฟ้องร้องเป็นคดีกันแล้วอย่างไรก็ดี เจ้าพนักงานที่ดินได้รับเรื่องดังกล่าวติดสารบบไว้ และโจทก์มีนางสาว อัจฉรา เป็นพยานเบิกความว่า พยานรับราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาสิงหนคร ในตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินชานาญงาน และได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญาซื้อขายฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งพยานได้แจ้งให้จำเลยที่ ๒ ทราบแล้วว่าที่ดินทั้ง ๓ แปลงที่จำเลยที่ ๒ ซื้อจากจำเลยที่ ๑ อยู่ระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดี อาจถูกเพิกถอนในภายหลัง พยานลงลายมือชื่อเป็นพยานในบันทึกล้อคำตามเอกสารหมายเลข จ.๑๔ ด้วย ส่วนจำเลย มีจำเลยเป็นพยานเบิกความว่า จำเลยที่ ๒ ซื้อที่ดินทั้ง ๓ แปลงจากจำเลยที่ ๑ เนื่องจากเห็นว่าอยู่ใกล้



- ๗ -

กับบ้านของบิดา โดยเป็นการติดต่อผ่านนายหน้าจำเลยที่ ๒ ซื่อที่ดินในราคา ๒,๖๐๐,๐๐๐ บาท ไม่ใช่ราคา ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท ดังที่ระบุในสัญญาเนื่องจากจำเลยที่ ๑ ต้องการเลี้ยงภาษี ซึ่งในวันทำสัญญาซื้อขาย เจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้เรียกจำเลยที่ ๒ ไปสอบสวนก่อน จำเลยที่ ๒ ลงลายมือชื่อในเอกสารหมาย จ.๑๔ โดยไม่ได้อ่านข้อความก่อนและเจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้อ่านข้อความให้ฟังทั้งไม่ได้อธิบายรายละเอียดให้จำเลยที่ ๒ เข้าใจ หลังจากทำสัญญาซื้อขายเสร็จ จำเลยที่ ๒ เดินทางไปที่สถานีตำรวจภูธร สิงหนครเพื่อลงบันทึกประจำวันว่า จำเลยที่ ๒ ซื่อที่ดินจากจำเลยที่ ๑ ในราคา ๒,๖๐๐,๐๐๐ บาท ตามสำเนารายงานประจำวันรับแจ้งเป็นหลักฐาน เอกสารหมาย ล.๘ จำเลยที่ ๒ ซื่อที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เห็นว่า การจะพิจารณาว่าจำเลยที่ ๒ ซื่อที่ดินจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตหรือไม่ ต้องได้ความว่าจำเลยที่ ๒ ไม่ทราบเรื่องราวและความเป็นมาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ มาก่อน เมื่อพยานโจทก์ปากนางสาวอัจฉรา และนางกาญจนาซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวข้องโดยตรงในการทำสัญญาซื้อขายระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ต่างยืนยันว่าจำเลยที่ ๒ ทราบเรื่องที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ เกี่ยวกับที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวแล้ว และเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้จำเลยที่ ๒ ทราบด้วยว่านิติกรรมการซื้อขายระหว่างจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ อาจถูกเพิกถอนซึ่งพยานดังกล่าวเป็นข้าราชการที่มีรู้จักหรือมีส่วนได้เสียกับโจทก์และจำเลยทั้งสองเป็นการส่วนตัว อันถือได้ว่าเป็นพยานคนกลาง ไม่มีเหตุผลใดที่พยานทั้งสองจะต้องเบิกความเข้าข้างหรือเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ซึ่งนอกจากคำพยานดังกล่าวแล้ว โจทก์ยังมีสำเนาทะเบียนที่ดินยกย่องเอกสารหมาย จ.๑๔ เมื่อพิจารณาข้อความตามเอกสารดังกล่าวแล้วปรากฏชัดเจนว่าจำเลยที่ ๒ รับทราบเรื่องที่โจทก์ฟ้องจำเลยที่ ๑ เกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแล้ว โดยจำเลยที่ ๒ ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้วย อันเป็นการสนับสนุนให้คำพยานโจทก์ปากเจ้าพนักงานที่ดินมีน้ำหนักรับฟังเชื่อถือได้ ส่วนที่จำเลยที่ ๒ นำสืบว่า ไม่ได้อ่านข้อความและเจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่ได้อ่านข้อความ ให้ฟังนั้น แต่เมื่อโจทก์นำพยานปากนางสาวอัจฉราและนางกาญจนาซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน



- ๘ -

เข้าเบิกความ จำเลยที่ ๒ ก็มีได้ถามค้านทำลายน้ำหนักคำพยานทั้งสองเพื่อให้เห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้แจ้งเรื่องดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๒ กลับได้รับความจากจำเลยที่ ๒ ตอบทนายโจทก์ถามค้านว่า หลังจากทำสัญญาซื้อขาย จำเลยทั้งสองเดินทางไปลงประจำวันตามเอกสารหมายเลข ๘ เพื่อเป็นหลักฐานว่าหากมีปัญหาเกิดขึ้นภายหลัง จำเลยที่ ๒ สามารถเรียกเงินคืนจากจำเลยที่ ๑ ได้เป็นเงิน ๒,๖๐๐,๐๐๐ บาท ตามราคาที่มีการซื้อขายที่ดินกันจริง ซึ่งการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีผิดปกติวิสัยของวิญญูชนทั่วไป เพราะหากจำเลยที่ ๒ ไม่ทราบเรื่องมาก่อนทั้งมั่นใจว่าจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของแท้จริง ที่มีกรรมสิทธิ์สามารถขายที่ดินได้ ก็ไม่มีเหตุผลและความจำเป็นใดที่จะต้องเดินทางไปลงประจำวันดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานเพื่อให้สามารถเรียกเงินคืนได้เต็มจำนวนจากจำเลยที่ ๑ จึงฟังได้ว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้จำเลยที่ ๒ ทราบตามสำเนาบันทึกถ้อยคำเอกสารหมายเลข จ.๑๔ แล้ว ซึ่งการที่จำเลยที่ ๒ ทราบเรื่องการซื้อขายที่ดินอาจถูกเพิกถอนได้ แต่ยังคงยืนยันรับซื้อที่ดินจากจำเลยที่ ๑ โดยไม่ปรากฏเหตุผลให้รับฟังว่า เพราะเหตุใดจำเลยที่ ๒ จึงต้องรีบเร่งทำสัญญาซื้อขายทั้งๆที่ทราบว่า การซื้อขายอาจถูกเพิกถอนได้ ทั้งไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ ๒ ได้สอบถามไปยังโจทก์หรือค้นหาข้อมูลความเป็นมาของที่ดินเสียก่อน ซึ่งมีใช้วิสัยของผู้ทำการโดยสุจริต ส่วนที่จำเลยที่ ๒ ให้การต่อสู่ว่าโจทก์ปล่อยเวลาให้ล่วงเลยมาเป็นเวลานาน จึงมาขออายัดในวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๗ ทั้งที่โจทก์ทราบเรื่องที่จำเลยที่ ๑ โอนที่ดินส่วนของโจทก์ให้ตนเองตั้งแต่ที่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้ทราบตามเอกสารหมายเลข ๑ นั้นเห็นว่า แม้โจทก์ไม่ได้ยื่นขออายัดกับเจ้าพนักงานที่ดินตั้งแต่ที่ทราบว่าจำเลยที่ ๑ โอนขายที่ดินส่วนของโจทก์ให้จำเลยที่ ๑ แต่โจทก์ก็ได้ใช้สิทธิในการฟ้องคดีจำเลยที่ ๑ ที่ศาลแขวงสงขลาแทน ซึ่งเป็นกรณีที่โจทก์เลือกที่จะใช้สิทธิฟ้องคดีแทนการอายัด ทั้งเป็นการฟ้องคดีอาญาที่มีโทษจำคุก ซึ่งโดยปกติทั่วไปแล้วย่อมต้องทำให้ผู้ถูกฟ้องรู้สึกกลัวและไม่กล้าดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินต่อ จึงหาทำให้เป็นข้อพิรุณสงสัยและไม่ทำให้การฟ้องคดีนี้ของโจทก์ เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตแต่อย่างใดจากพยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบมา จึงมีน้ำหนักน่าเชื่อมากกว่า





- ๙ -

พยานหลักฐานของจำเลยที่ ๒ ฟังได้ว่าจำเลยที่ ๒ ทราบเรื่องที่โจทก์ฟ้องดำเนินคดีจำเลยที่ ๑ เกี่ยวกับที่ดินทั้ง ๓ แปลงแล้ว เมื่อจำเลยที่ ๒ ยังคงรับซื้อที่ดินดังกล่าว จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยที่ ๒ สุจริตดั่งนั้นโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินย่อมมีสิทธิติดตามเอาที่ดินส่วนของตนคืนจากจำเลยที่ ๒ ได้ เมื่อโจทก์มีคำขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ เมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ เฉพาะในส่วนของโจทก์ เมื่อได้ความว่าก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะนำที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ ไปแบ่งแยกเป็นโฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ นั้นโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของรวมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙ และ ๕๓๙๑๗ โดยมีได้แบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนซึ่งตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ดั่งนั้นโจทก์จึงเป็นเจ้าของรวมในที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวด้วย เมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างจำเลยที่ ๑ กับโจทก์ ไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์ไม่ทราบหรือรู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาซื้อขายจึงผูกพันเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๑ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายในส่วนของตนกลับคืนมาได้ ซึ่งมีผลให้โจทก์และจำเลยที่ ๒ ต่างเป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันในที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าว ส่วนที่โจทก์ขอให้ยกเลิกที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ แล้วกลับไปใช้รูปโฉนดเดิมก่อนการแบ่งแยกเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๗ นั้นเห็นว่า โจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้จำเลยที่ ๑ นำแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจไปรอกข้อความแล้วนำไปใช้โอนที่ดินส่วนของโจทก์ให้จำเลยที่ ๑ หลังจากที่ดินจำเลยที่ ๑ มีชื่อในที่ดินแล้ว จึงได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๙ มาเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๑๙๕ อันเป็นการกระทำที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของโจทก์ การเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๙๕ ย่อมกระทบสิทธิของจำเลยที่ ๒ ผู้เป็นบุคคลภายนอกที่รับซื้อที่ดินส่วนของจำเลยที่ ๑ ทั้งสามแปลงมาโดยชอบจึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนได้ ส่วนที่โจทก์ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ฉบับลงวันที่



- ๑๐ -

๖ ตุลาคม ๒๕๕๗ นั้น ศาลวินิจฉัยให้โจทก์และจำเลยที่ ๒ เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ในที่ดินพิพาททั้งสามแปลงแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยตามคำขอของโจทก์อีกเพราะไม่ทำให้ สิทธิของโจทก์เปลี่ยนแปลงไป

พิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนการซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๓๙, ๕๓๙๑๗ และ ๕๔๑๙๕ ตำบลวัดขุ่น อำเภอสิงหนคร จังหวัดสงขลา เฉพาะในส่วนของโจทก์ครึ่งหนึ่ง และให้ใส่ชื่อโจทก์ในส่วนของโจทก์ลงในโฉนดที่ดิน ดังกล่าว หากจำเลยทั้งสองไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก./

นางสาวเมลานี โล่ห์พัฒนานนท์

นายสากล รัตนคามินี

นายวินัย อินประสิทธิ์