

คำพิพากษา



## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาล จังหวัดกาญจนบุรี

วันที่ ๑๗ เดือน มีนาคม

พุทธศักราช ๒๕๕๙

ความ แพ่ง

ระหว่าง	นางสาววัลลักษณ์	โจทก์
	นายสรรเพ็ชร	จำเลย

เรื่อง ที่ดิน

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า โจทก์มอบอำนาจให้นาวาอากาศเอกนพดล ดำเนินคดีนี้แก่จำเลย โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี โดยโจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าว มาจากนางประยงค์ เมื่อปี ๒๕๕๕ ส่วนจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งอยู่ทางทิศเหนือของที่ดินโจทก์ เดิมที่ดินโฉนด เลขที่ดังกล่าวเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี การนำชี้แนวเขตที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินข้างต้นในปี ๒๕๔๔



- ๒ -

นางประยงค์และจำเลยนำชี้แนวเขตที่ดินที่ตนครอบครองตามแนวเขตรั้วลวดหนามและแนวต้นไม้ตลอดแนวเขตติดต่อของที่ดินทั้งสองแปลง แต่เจ้าพนักงานที่ดินเขียนรูปแผนที่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยทับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ต่อมาปี ๒๕๕๕ โจทก์นำที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ไปขออนอกโฉนดที่ดิน แต่จำเลยไม่ยอมรับรองแนวเขตที่ดินและยื่นคำคัดค้านการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินของโจทก์ทำให้โจทก์ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ขอให้เพิกถอนคำคัดค้านของจำเลยและพิพากษาว่าที่ดินทางด้านทิศใต้ของจำเลยในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๖ ๘/๑๐ ตารางวา บริเวณพื้นที่สีแดงตามแผนที่สังเขปเอกสารท้ายฟ้อง หมายเลข ๕ เป็นที่ดินของโจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้อง และเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ของจำเลยเฉพาะส่วนที่ทับที่ดินของโจทก์

จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง เนื่องจากผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจกับผู้รับมอบอำนาจในคดีนี้ไม่ใช่บุคคลเดียวกัน โจทก์เป็นเพียงผู้มี



- ๓ -

สิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ส่วนจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุ่ม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี สิทธิครอบครองของโจทก์จึงไม่อาจโต้แย้งกรรมสิทธิ์ของจำเลยได้ และการรังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ในปี ๒๕๔๔ ผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ยืนยันรับรองแนวเขตที่ดินของจำเลยว่าถูกต้อง ไม่มีการรุกล้ำแนวเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ เมื่อปี ๒๕๕๕ ผู้รับมอบอำนาจโจทก์นำชี้แนวเขตที่ดินเพื่อขออกโฉนดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ รุกล้ำเข้ามาในแนวเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลย จำเลยจึงมีอำนาจยื่นคำคัดค้านการรังวัดเพื่อขออกโฉนดที่ดินดังกล่าวของโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนคำคัดค้านของจำเลย โจทก์ยื่นคำคัดค้านการรังวัดเพื่อสอบเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยโดยไม่มีอำนาจทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย ขอให้ยกฟ้องกับเพิกถอนคำคัดค้านของโจทก์และห้ามโจทก์เข้ามาเกี่ยวข้องในที่ดินจำเลย

ระหว่างพิจารณา ศาลมีคำสั่งว่าจำเลยทั้งฟ้องแย้ง



- ๔ -

ชั้นชี้สองสถาน ศาลกำหนดประเด็นข้อพิพาทว่า

๑. โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยทับที่ดินของโจทก์หรือไม่ และโจทก์หรือ

จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท

๓. โจทก์จะขอเพิกถอนคำคัดค้านของจำเลยฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๗

(ที่ฎก ๒๕๕๖) ได้หรือไม่ อย่างไร

ทางพิจารณาโจทก์นำสืบว่า โจทก์มอบอำนาจให้นาวาอากาศเอกนพดล

ดำเนินคดีนี้แก่จำเลย โจทก์ซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ตำบล

ลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี จากนางประยงค์ เมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

ทิศเหนือของที่ดินแปลงดังกล่าวติดกับด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม

อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ของจำเลย มีแนวเสาปูนและรั้วลวดหนามเป็นแนวเขตที่ดิน

เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ เป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๘๗

ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี เมื่อปี ๒๕๔๔ จำเลยนำเจ้าพนักงานรังวัดที่ดินเพื่อ



- ๕ -

ขออนุญาตที่ดินแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๔๗ ในการรังวัดดังกล่าว นางประยงค์เจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ มอบอำนาจให้นายสมศักดิ์ บุตรชายนำซีแนวเขต นายสมศักดิ์นำซีแนวเขตระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงข้างต้น ตามแนวรั้วเสาปูนและรั้วลวดหนาม ตามแนวเส้นสีเขียวในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ ซึ่งมีลักษณะคดโค้งตามรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ หลังจากเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ แก่จำเลยแล้ว นางประยงค์กับจำเลยครอบครองที่ดินตามแนวเส้นสีเขียว ในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ ตลอดมา หลังจากโจทก์ซื้อที่ดินจากนางประยงค์ โจทก์และจำเลยครอบครองที่ดินของตนตามแนวเสาปูนและรั้วลวดหนามมาโดยตลอด จากรายการรังวัดเส้นตามเอกสารหมาย จ.๕ ซึ่งเป็นเอกสารประกอบการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ พบหมุดโครงการงาน ๓ หมุด คือ หมุดโครงการงานหมายเลข นภ. ๔๑/๑ อยู่ในเขตที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ส่วนหมุดโครงการงานอีก ๒ หมุด คือหมายเลข นภ. ๔๑/๒ และ นภ. ๔๑/๓ อยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลย ไม่ตรงกับรายการเส้นรังวัดตามเอกสารหมาย จ.๕ และไม่ตรงกับระวางที่ดินตาม



- ๖ -

เอกสารหมาย จ.๖ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยทับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ของโจทก์บริเวณพื้นที่สีแดงตามแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๖ ๘/๑๐ ตารางวา เมื่อปี ๒๕๕๕ โจทก์นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ไปขออนุญาตที่ดิน โจทก์นำชี้ที่ดินตามแนวรั้วเสาปูนและรั้วลวดหนามตามแนวเขตเดิม แต่จำเลยยื่นคำคัดค้านและไม่รับรองแนวเขตตามบันทึกถ้อยคำเอกสารหมาย จ.๗ ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรีคำสั่งออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ มีจำนวนไม่เกิน ๑๘ -๑-๒๒.๗ ไร่ ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรีเอกสารหมาย จ.๘ แผ่นที่ ๒

จำเลยนำสืบว่า จำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุ่ม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี เดิมที่ดินแปลงดังกล่าวมีหลักฐานการครอบครองเป็น สค.๑ จำเลยซื้อที่ดินข้างต้นมาจากนางเลี้ยง จากนั้นจำเลยเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยการปลูกต้นไม้ และทำแนวรั้วกันเขตที่ดินทางด้านทิศใต้ ซึ่งติดกับทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ต่อมาจำเลยขอให้ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ จากนั้นในปี ๒๕๔๔ จำเลย



- ๗ -

ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดแนวเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ เพื่อออกโฉนดที่ดิน นายสมศักดิ์ ผู้รับมอบอำนาจจากนางประยงค์ เจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ มานำชี้และรับรองแนวเขตที่ดินของจำเลย และที่ดินของนางประยงค์ ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ แก่จำเลย โดยไม่มีผู้ใดคัดค้าน ที่ดินของจำเลยไม่ได้รูกล้ำแนวเขตที่ดินของโจทก์

พิเคราะห์พยานหลักฐานที่โจทก์และจำเลยนำสืบแล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ตามโฉนดที่ดินเอกสารหมาย จ.๓ เดิมเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ด้านทิศใต้จดกับทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ปี ๒๕๔๔ จำเลยนำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ เพื่อขอออกโฉนดที่ดิน นางประยงค์ เจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ มอบอำนาจให้นายสมศักดิ์ นำชี้แนวเขตและนายสมศักดิ์ลงชื่อรับรองในใบ



- ๘ -

ไต่สวนตามเอกสารหมาย จ.๙ ไว้ ต่อมาวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๔ เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๓๔ แก่จำเลย จากนั้นเมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕ โจทก์ซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ จากนางประยงค์ ต่อมาโจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ( น.ส.๓ ก.) แปลงดังกล่าว แต่จำเลยคัดค้านการนำชี้แนวเขตว่า โจทก์นำรังวัดรुकเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยบริเวณที่ดินพิพาทพื้นที่สีแดงตามแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๖ ๘/๑๐ ตารางวา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรีสอบสวนเปรียบเทียบแล้วมีคำสั่งออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ มีจำนวนไม่เกิน ๑๘ -๑-๒๒.๗ ไร่ ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรีเอกสารหมาย จ.๘ แผ่นที่ ๒ คดีต้องวินิจฉัยตามประเด็นข้อพิพาท ดังนี้

ประเด็นข้อแรก โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มอบอำนาจให้เรืออากาศเอกนพดล ฟ้องคดีนี้แทนโดยสำเนาหนังสือมอบอำนาจที่โจทก์แนบมาพร้อมคำฟ้องระบุว่าโจทก์มอบอำนาจให้นาวาอากาศเอกนพดล ฟ้องและดำเนินคดีแก่จำเลย เห็นได้ชัดว่า มีการระบุศตำแหน่งของผู้รับมอบอำนาจโจทก์ผิดพลาดซึ่งถือเป็นข้อบกพร่องเล็กน้อยไม่ถึงกับทำให้





- ๙ -

อำนาจฟ้องของโจทก์เสียไป เมื่อโจทก์ได้ขอแก้ไขคำฟ้องเป็นว่า ในการยื่นฟ้องและดำเนินคดีนี้ โจทก์มอบอำนาจให้นาวาอากาศเอกนพดลดำเนินการแทนโจทก์ ศาลมีคำสั่งอนุญาต จึงถือว่าโจทก์ได้แก้ไขข้อบกพร่องเกี่ยวกับของศตำแหน่งของผู้รับมอบอำนาจแล้ว ทั้งโจทก์มีตัวนาวาอากาศเอกนพดล มาเบิกความยืนยันว่า พยานได้รับมอบอำนาจจากโจทก์ให้ดำเนินคดีนี้แก่จำเลยโดยมีหนังสือมอบอำนาจเอกสารหมายเลข จ.๑ มาสนับสนุน ส่วนจำเลยมิได้นำสืบหักล้างหรือแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ได้มอบอำนาจให้นาวาอากาศเอกนพดลดำเนินคดีนี้ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจริง ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องและดำเนินคดีนี้ เมื่อโจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ตำบลลุ่มสุ่ม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี โจทก์ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้รังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน แต่จำเลยซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงคัดค้านการรังวัดอ้างว่าโจทก์นำรังวัดที่ดินรุกล้ำเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์เป็นการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย ถือว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น



- ๑๐ -

เกี่ยวกับสิทธิของโจทก์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ แล้ว โจทก์จึงมี  
อำนาจฟ้องคดีต่อศาลได้

ประเด็นที่สอง โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยทับที่ดินของโจทก์หรือไม่  
และโจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์มีนาวาอากาศเอกนพดล  
ผู้รับมอบอำนาจโจทก์เป็นพยานเบิกความว่า โจทก์ซื้อที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
(น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี จากนางประยงค์ เมื่อวันที่  
๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ทิศเหนือของที่ดินแปลงดังกล่าวติดกับด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔  
ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ของจำเลย โดยมีแนวเสาปูนและรั้วลวดหนามที่  
จำเลยสร้างเป็นแนวเขต ต่อมาโจทก์นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ไป  
ขออนุญาตโฉนดที่ดิน โดยนำรังวัดที่ดินตามแนวรั้วเสาปูนและรั้วลวดหนามซึ่งเป็นแนวเขตเดิม จำเลย  
ยื่นคำคัดค้านและไม่รับรองแนวเขตตามบันทึกถ้อยคำเอกสารหมาย จ.๗ และมีนายสมศักดิ์ มา  
เบิกความเป็นพยานว่า ก่อนนางประยงค์มารดาพยาน ชายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
(น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ แก่โจทก์ในปี ๒๕๕๕ นั้น พยานพักอาศัยอยู่กับนางประยงค์ในที่ดินตาม



- ๑๑ -

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ซึ่งอยู่ติดกับทางด้านทิศใต้ของที่ดินจำเลยมี  
แนวรั้วเสาปูนลวดหนามซึ่งจำเลยสร้างเป็นแนวเขตมีลักษณะคดโค้งตามแนวเส้นสีเขียวในแผนที่  
พิพาทเอกสารหมาย จ. ๔ นางประยงค์และจำเลยต่างครอบครองที่ดินของตนตามแนวรั้วลวด  
หนามมาโดยตลอด ในปี ๒๕๔๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่ดินจำเลยเพื่อออกโฉนดที่ดิน นางประยงค์  
มอบอำนาจให้พยานไปนำชี้และระวังแนวเขตที่ดิน พยานนำชี้แนวเขตตามแนวเสาปูนและลวด  
หนามตามที่นางประยงค์และจำเลยครอบครองที่ดิน แนวเขตมีลักษณะคดโค้งตามแนวเส้นสีเขียว  
ในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ. ๔ โดยมีนายพิน นายช่างรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี เป็น  
พยานเบิกความว่า เมื่อปี ๒๕๕๕ พยานเป็นผู้รังวัดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓  
ก.) เลขที่ ๑๘๑ ของโจทก์ซึ่งอยู่ติดกับทางด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลย โดยมี  
แนวรั้วลวดหนามสภาพเก่าเป็นแนวเขตตามแนวเส้นสีเขียวในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔  
ลักษณะใกล้เคียงกับรูปแนวเขตด้านทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓  
ก.) เลขที่ ๑๘๑ เอกสารหมาย จ.๒ รายการรังวัดเส้นตามเอกสารหมาย จ.๕ น่าจะทำขึ้นประมาณปี  
๒๕๔๔ ที่มีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ แสดงตำแหน่งหมุดโครงการซึ่งใช้ในการหา



- ๑๒ -

พิกัดหลักเขตที่ดิน จำนวน ๓ หมด โดยหมดโครงการ เลขที่ นภ. ๔๑/๒ และนภ. ๔๑/๓ อยู่ในเขต  
ที่ดินจำเลย ส่วนหมดโครงการเลขที่ นภ. ๔๑/๑ อยู่ในเขตที่ดินโจทก์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔  
ทางด้านทิศใต้มีการรังวัดจากหลักเขตที่ ๓ค ๗๐๖๔ ไปยังหลักเขตที่ ๓ค ๑๖๘๕ ทำให้หมด  
โครงการเลขที่ นภ.๔๑/๑ อยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยซึ่งไม่ตรงกับรายการรังวัดเส้น  
ตามเอกสารหมาย จ.๕ ขณะพยานไปรังวัดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓ ก.)  
เลขที่ ๑๘๑ พบหมดโครงการในเขตที่ดินของโจทก์ด้านทิศเหนือใกล้กับแนวรั้วลวดหนาม หากรังวัด  
ที่ดินของโจทก์รวมที่ดินพิพาทแล้วรูปแผนที่ของโจทก์จะมีรูปแผนที่ใกล้เคียงกับที่ปรากฏในหนังสือ  
รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ส่วนจำเลยมีตัวจำเลยมาเบิกความว่าจำเลยเป็น  
เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งเดิมเป็นที่ดินมี  
หลักฐานการครอบครอง สค.๑ จำเลยซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากนางเลี้ยง จากนั้นจำเลย  
เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยการปลูกต้นไม้และทำแนวรั้วกั้นเขตที่ดินทางด้านทิศใต้  
ซึ่งติดกับทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)เลขที่ ๑๘๑ ต่อมา



- ๑๓ -

ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ ให้จำเลย จากนั้นปี ๒๕๔๔ จำเลยยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ เพื่อออกโฉนดที่ดิน นายสมศักดิ์ ผู้รับมอบอำนาจจากนางประยงค์ เจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ มานำชี้และลงลายมือชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของจำเลยตามใบไต่สวนเอกสารหมาย จ.๙ ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ แก่จำเลย โดยไม่มีผู้ใดคัดค้าน ที่ดินของจำเลย ไม่ได้รูกล้ำแนวเขตที่ดินของโจทก์ และมีนายวฤทธิ์ นายช่างรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัด กาญจนบุรี มาเป็นพยานเบิกความว่า เมื่อปี ๒๕๕๗ พยานไปรังวัดสอบเขตที่ดินโฉนด เลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยตามหลักเขตที่ปรากฏในโฉนดที่ดินได้เนื้อที่เท่ากับที่ระบุในโฉนดที่ดิน ตามเอกสารหมาย จ.๓ เห็นว่า พยานโจทก์ปากนายสมศักดิ์บุตรนางประยงค์อาศัยอยู่กับ นางประยงค์ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ซึ่งติดกับที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๓๔ ตั้งแต่พยานอายุได้ ๑๐ ปี จนกระทั่งนางประยงค์ขายที่ดินให้โจทก์ในปี ๒๕๕๕ ย่อมทราบแนวเขตของที่ดินทั้งสองแปลงเป็นอย่างดี ซึ่งนายสมศักดิ์เบิกความยืนยันว่า ทิศเหนือ



- ๑๔ -

ของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ที่ติดกับทิศใต้ของที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๓๔ มีแนวเสาปูนรั้วลวดหนามเป็นแนวเขตที่ดิน แนวเสาปูนรั้วลวดหนามมีลักษณะ คดโค้ง ไม่เป็นเส้นตรง การรังวัดที่ดินของจำเลยเพื่อออกโฉนดที่ดินปี ๒๕๔๔ พยานชี้แนวเขต ตามแนวเสาปูนและลวดหนามเดิมที่อยู่ด้านทิศใต้ของที่ดินจำเลยและทิศเหนือของที่ดินที่ นางประยงค์ชายให้โจทก์ซึ่งมีลักษณะคดโค้งตามที่นางประยงค์และจำเลยครอบครองที่ดิน นายสมศักดิ์เบิกความตรงไปตรงมาและไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงในคดี ทั้งลักษณะแนวเสาปูน รั้วลวดหนามตามที่พยานเบิกความยังสอดคล้องกับรูปเส้นแนวเขตทางด้านทิศเหนือของที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ เอกสารหมาย จ.๒ ที่มีลักษณะ เป็นเส้นคดโค้ง จึงเชื่อว่านายสมศักดิ์เบิกความตามเรื่องราวที่เกิดขึ้นจริงและมีน้ำหนักให้รับฟัง ทั้งนายพินนายช่างรังวัดผู้ทำการรังวัดที่ดินโจทก์และนายนวุฤทธิ์ นายช่างรังวัดชำนาญงานผู้ทำการ รังวัดที่ดินจำเลย ต่างเบิกความทำนองเดียวกันว่า แนวรั้วลวดหนามมีลักษณะคดโค้งตามเส้นสีเขียว ในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ มีลักษณะใกล้เคียงกับรูปแผนที่แนวเขตที่ดินทางด้านทิศเหนือ ของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ เอกสารหมาย จ.๒ รายการ



- ๑๕ -

รังวัดเส้นเพื่อออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ตามเอกสารหมาย จ.๕ แสดงตำแหน่งหมุดโครงการหรือ  
หมุดหลักฐานแผนที่ซึ่งใช้ในการหาพิกัดหลักเขตที่ดิน จำนวน ๓ หมุด โดยหมุดโครงการเลขที่  
นภ. ๔๑/๒ และ นภ. ๔๑/๓ อยู่ในเขตที่ดินจำเลย ส่วนหมุดโครงการเลขที่ นภ.๔๑/๑ อยู่ในเขต  
ที่ดินโจทก์ หากรังวัดที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ทางด้านทิศใต้จากหลักเขตที่ ๓ค ๗๐๖๔ ไปยัง  
หลักเขตที่ ๓ค ๑๖๘๕ ตามโฉนดที่ดินเอกสารหมาย จ.๓ จะทำให้หมุดโครงการเลขที่ นภ.๔๑/๑  
อยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลย โดยนายพินเบิกความต่อมาว่า การที่หมุดโครงการ  
เลขที่ นภ.๔๑/๑ อยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลย ไม่ตรงกับรายการรังวัดเส้น  
ตามเอกสารหมาย จ.๕ แต่หากรังวัดที่ดินของโจทก์โดยรวมที่ดินพิพาทแล้วรูปแผนที่ของโจทก์จะมี  
รูปแผนที่ใกล้เคียงกับที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.)เลขที่ ๑๘๑ เอกสาร  
หมาย จ.๒ นายพินและนายนฤฤทธิ์เป็นเจ้าของพนักงานของรัฐซึ่งปฏิบัติการไปตามหน้าที่ไม่มีส่วน  
ได้เสียในคดีถือเป็นพยานคนกลาง น่าเชื่อว่าเบิกความไปตามหลักวิชาและตามความเป็นจริง  
ส่วนจำเลยนำสืบแต่เพียงว่าที่ดินของจำเลยไม่มีการรุกล้ำแนวเขตที่ดินของนางประยงค์ การรังวัด  
สอบเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยตามหลักเขตที่ปรากฏในโฉนดที่ดินได้เนื้อที่เท่ากับที่ระบุ



- ๑๖ -

ในโฉนดที่ดินตามเอกสารหมาย จ.๓ โดยไม่ปรากฏว่าในการนำซีริงวัดที่ดินตามหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๙๗ ของจำเลยเพื่อออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ในปี ๒๕๔๔ นั้น  
จำเลยนำซีริงวัดที่ดินตามแนวเขตใด เหตุใดรูปที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยทางด้านทิศใต้ซึ่งมี  
เขตติดต่อกับด้านทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑  
จึงมีลักษณะเป็นเส้นตรง พยานหลักฐานจำเลยจึงมีข้อพิรุธและมีน้ำหนักน้อย ทั้งจำเลยยังเบิกความ  
ตอบทนายโจทก์ถามค้านว่า จำเลยเป็นผู้สร้างเสาปูนรั้วลวดหนามทางด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนด  
เลขที่ ๓๓๔ ประมาณ ๒๐ ปีที่แล้ว ปัจจุบันเสาปูนรั้วลวดหนามยังมีสภาพตามภาพถ่ายหมาย จ.๑๐  
แนวเสาปูนรั้วลวดหนามมีลักษณะคดโค้งและที่ดินพิพาทอยู่นอกรั้วลวดหนาม แสดงว่าจำเลย  
เจตนาสร้างรั้วดังกล่าวเป็นแนวเขตที่ดินอันเป็นการเจือสมกับพยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบ  
พยานหลักฐานของโจทก์จึงมีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานของจำเลย มีเหตุผลให้เชื่อว่า แนวเสาปูน  
รั้วลวดหนามซึ่งมีลักษณะคดโค้งตามแนวเส้นสีเขียวในแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ เป็นแนวเขต  
ที่ดินทางด้านทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑





- ๑๗ -

กับด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔ และนายสมศักดิ์นำซีและรับรองแนวเขตที่ดินตามแนว  
เสาปูนรั้วลวดหนามข้างต้นจริง ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า แนวเขตติดต่อด้านทิศเหนือของที่ดิน  
ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ กับด้านทิศใต้ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๔  
มีลักษณะคดโค้งตามเส้นแนวเขตทางด้านทิศเหนือของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
(น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ เอกสารหมาย จ.๒ และตามแนวเส้นสีเขียวจากหลักเขตที่ ๓ค ๗๐๖๔  
หลักเขตที่ ๑จ ๘๒๓๒ และหลักเขตที่ ๓ค ๑๖๘๕ ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ.๔ มิได้เป็น  
แนวเส้นตรงจากหลักเขตที่ ๓ค ๗๐๖๔ ไปหลักเขตที่ ๓ค ๑๖๘๕ ตามรูปที่ดินด้านทิศใต้ของ  
โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ดังนั้น การที่รูปที่ดินด้านทิศใต้ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ มีลักษณะ  
เป็นเส้นตรงจากหลักเขตที่ ๓ค ๗๐๖๔ ไปหลักเขตที่ ๓ค ๑๖๘๕ จึงไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง  
แสดงว่าการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ มีการรังวัดเข้าไปในเขตที่ดินตามหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ บริเวณที่ดินพิพาทพื้นที่สีแดงตามแผนที่พิพาทเอกสาร  
หมาย จ.๔ จนทำให้เส้นแนวเขตรูปแผนที่ที่ดินของจำเลยทางด้านทิศใต้มีลักษณะเป็นเส้นตรง  
ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยออกทับที่ดินตามหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ที่โจทก์ซื้อมาจากนางประยงค์บริเวณที่ดินพิพาทพื้นที่



- ๑๘ -

สีแดงตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ๖.๔ ส่วนประเด็นว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทนั้น ผู้รับมอบอำนาจโจทก์เบิกความยืนยันว่า โจทก์ได้การครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ โดยการซื้อมาจากนางประยงค์และครอบครองที่ดินต่อมาตามแนวรั้วเสาปูนรั้วลวดหนาม โดยมีนายสมศักดิ์ เบิกความสนับสนุนว่า เมื่อนางประยงค์ขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ แก่โจทก์แล้ว โจทก์ครอบครองที่ดินตามแนวรั้วเสาปูนรั้วลวดหนามตลอดมา ส่วนจำเลยมีเพียงตัวจำเลยมาเบิกความว่า หลังจากจำเลยซื้อที่ดินจากนางเลี้ยง จำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวและทำรั้วไม้กั้นเขตที่ดินทางทิศใต้ จำเลยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจนมีการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ แก่จำเลย ที่ดินของจำเลยไม่ได้รุกล้ำที่ดินของนางประยงค์ แต่จำเลยเบิกความตอบทนายโจทก์ถามค้านว่า รั้วที่จำเลยทำขึ้นเป็นรั้วเสาปูนซึ่งด้วยลวดหนาม จำเลยเป็นผู้สร้างเสาปูนและรั้วลวดหนามประมาณ ๒๐ ปี ที่แล้ว ปัจจุบันเสาปูนและรั้วลวดหนามยังมีสภาพตามภาพถ่ายหมายเลข ๖.๑๐ เห็นได้ว่า จำเลยเบิกความตอบทนายจำเลยและทนายโจทก์เกี่ยวกับลักษณะรั้วไม่ตรงกันในสาระสำคัญ จึงไม่น่าเชื่อถือ ทั้งจำเลยยังเบิกความตอบทนายโจทก์ถามค้านว่า



- ๑๙ -

ที่ดินพิพาทอยู่นอกรั้วลวดหนาม จำเลยไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแสดงว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินพิพาทเจือสมกับพยานหลักฐานของโจทก์ พยานหลักฐานโจทก์จึงมีน้ำหนักมากกว่าพยานหลักฐานของจำเลย ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท

ประเด็นสุดท้าย โจทก์จะขอเพิกถอนคำคัดค้านของจำเลยฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๖ ได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ของจำเลยออกทับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๘๑ ที่โจทก์ซื้อมาจากนางประยงค์บริเวณที่พิพาทพื้นที่สีแดงตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ๔ และโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทดังกล่าว โจทก์จึงขอให้เพิกถอนคำคัดค้านการรังวัดที่ดินได้

พิพากษาว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ เพิกถอนคำคัดค้านของจำเลยฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๖ ห้ามจำเลยและบริวารเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินพิพาท กับให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔ ตำบลลุ่มสุม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี เฉพาะส่วนที่ทับที่ดินพิพาทภายในพื้นที่สีแดงตามที่ปรากฏในแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข ๔ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๖ ๘/๑๐ ตารางวา ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๓,๓๐๐ บาท.



- ๒๐ -

นายนาวิน มณีจันทร์

นายไวกุณฐ์ สว่างสุรีย์