

ศาลจังหวัดสุรินทร์

ป.พ.พ. ชื้อขาย มาตรา ๔๕๖, สิทธิครอบครอง มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘

โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยและจำเลยได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินพิพาทมาตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายจนถึงปัจจุบัน เมื่อที่ดินพิพาทมีเอกสารสิทธิเป็นเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น การโอนสิทธิครอบครองกรณีนี้สามารถกระทำได้ทั้งการทำให้เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ หรือการส่งมอบการครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยอมโอนการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง เมื่อโจทก์ส่งมอบการครอบครองและจำเลยได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่วันที่ซื้อขายเป็นต้นมาแล้ว จำเลยย่อมได้สิทธิครอบครองตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ โจทก์จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป แม้โจทก์จะได้นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดและสอบเขตที่ดินพิพาท แต่โจทก์ก็ไม่ใช่เจ้าของที่มีสิทธิครอบครอง แต่เป็นเพียงผู้มีชื่อในที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์แทนจำเลยเท่านั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ และให้จำเลยรื้อถอนกำแพงที่ก่อสร้างและปรับที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม กับให้ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ ๕,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนกำแพงและออกไปจากที่ดินของโจทก์

จำเลยให้การว่า เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีเอกสารสิทธิ โจทก์ตกลงขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย จำเลยชำระเงินให้โจทก์ครบถ้วน โจทก์ส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยได้เข้าทำประโยชน์โดยขุดดินบริเวณที่ดินพิพาททำเป็นบ่อน้ำและนำดินไปถมยังที่ดินแปลงอื่นของจำเลยก็ยังได้ก่อสร้างกำแพงล้อมรอบที่ดินพิพาทมาเป็นเวลากว่า ๕๐ ปีแล้ว โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดที่ดินพิพาทและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นชื่อของโจทก์โดยไม่ชอบ ขอให้ยกฟ้อง

คดีมีประเด็นข้อพิพาทที่ต้องวินิจฉัยว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท เห็นว่า ตามปกติวิสัยของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน เมื่อนำออกให้บุคคลอื่นเช่าโดยหวังประโยชน์ตอบแทนค่าเช่าเป็นเงินเพียงปีละ ๔,๐๐๐ บาท และมีกำหนดระยะเวลาเช่าเพียง ๕ ปี ไม่น่าจะยินยอมถึงขนาดให้ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินโดยขุดดินเพื่อทำเป็นบ่อน้ำขนาดใหญ่ และยินยอมให้นำดินที่ขุดขึ้นมาไปหาประโยชน์โดยผู้ให้เช่าไม่ได้หวงห้ามหรือได้รับประโยชน์เพิ่มเติมและไม่น่าจะยินยอมถึงขนาดให้ผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างรั้วหรือกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบที่ดินลักษณะที่เป็นการถาวร และจำเลยได้ครอบครองและทำประโยชน์ตั้งแต่ปีพ.ศ. ๒๕๓๒ จนถึงปัจจุบัน เมื่อที่ดินพิพาทมีเอกสารสิทธิเป็นเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

การโอนสิทธิครอบครองกรณีนี้สามารถกระทำได้ทั้งการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ หรือการส่งมอบการครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยอมโอนการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง เมื่อโจทก์ส่งมอบการครอบครองและจำเลยได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทตั้งแต่วันที่ซื้อขายเป็นต้นมาแล้ว จำเลยย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ โจทก์จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป แม้โจทก์จะได้นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดและสอบเขตที่ดินพิพาท แต่โจทก์ก็ไม่ใช่เจ้าของที่มีสิทธิครอบครอง แต่เป็นเพียงผู้มีชื่อในที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์แทนจำเลยเท่านั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยและไม่มีสิทธิห้ามมิให้จำเลยทำการก่อสร้างและรื้อถอนกำแพงและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

พิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความให้ ๑๐,๐๐๐ บาท./

---

ประทุมรัตน์ วงศ์สุริยา - ย่อ

ยุทธนา คุ่มมี - ตรวจ