

ที่ ๘๖๒๐/๒๕๐๕

กรมที่ดิน

๖ ธันวาคม ๒๕๐๕

เรื่อง จดทะเบียนขายที่ดินตามคำสั่งศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม

อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ ๑๔๐๓๒/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๐๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้รายงานส่งสำเนาคำพิพากษาศาลจังหวัดมหาสารคาม ซึ่งแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องนายอำเภอบรบือถูกฟ้องเป็นจำเลยฐานไม่จดทะเบียนขายที่ดินตามคำสั่งศาล ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๑๑๐/๒๕๐๕ ระหว่างนายบุญมา ชื่นพิบูลย์ โจทก์ นายสุทวิชัย เทพไตรรัตน์ นายอำเภอบรบือ จำเลย ไปเพื่อขออนุมัติกรมที่ดินอนุมัติจ่ายเงินเพื่อค่าเป็นคดีชั้นอุทธรณ์ต่อไปนั้น กรณีเรื่องนี้มีอยู่ว่า โจทก์ได้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาล และศาลแจ้งมาให้อำเภอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากที่ดินรายนี้ยังไม่มีกรับรองการทำประโยชน์ อำเภอจึงแนะนำให้ขอรับรองการทำประโยชน์เสียก่อน ทางการประกาศปรากฏว่า ได้มีนางแก้วรองคัดค้านว่าเป็นที่ดินของตน อำเภอจึงได้นัดทำการเปรียบเทียบ แต่ในวันนั้นนายบุญมา ชื่นพิบูลย์ มิได้ไปตามกำหนด แต่กลับไปยื่นฟ้องต่อศาลขอให้ศาลบังคับให้อำเภอจดทะเบียนให้ ศาลได้พิพากษาให้นายอำเภอจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดดังกล่าวแล้ว แต่โดยที่จังหวัดเห็นว่าคำพิพากษาของศาลชั้นต้นยังไม่ถูกต้องในบางประเด็น ซึ่งเกี่ยวกับการรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน จึงได้ยื่นอุทธรณ์ในข้อที่ศาลวินิจฉัยว่า บทบัญญัติมาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ นั้น เป็นบทบัญญัติทั่วไป บัญญัติไว้กว้าง ๆ มิได้หมายความว่า ที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์จะโอนไม่ได้ทุกกรณี ดังจะเห็นได้จาก พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ มาตรา ๖ นั้นเอง ยอมให้ผู้รับโอนที่ดินประเภทดังกล่าวมีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าที่ดินนั้นได้มีการรับรองทำประโยชน์แล้วหรือไม่ โจทก์ก็ยอมขอให้อำเภอจดทะเบียนโอนให้ได้ เพราะการรับรองทำประโยชน์ในกรณีเช่นนี้เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก ดังจะเห็นได้จากกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ซึ่งเป็นกฎหมายให้สิทธิหาใช้กฎหมายบังคับไม่ และไม่จำเป็นต้องนำมาปรับกับการจดทะเบียนโอนแต่อย่างใด"

ตามคำวินิจฉัยของศาลดังกล่าวนี้ กรมที่ดินยังไม่ได้ทราบราย

/ ละเอียต

ละเอียดยกเกี่ยวกับการต่อสู้คดีตลอดจนการอุทธรณ์ เห็นว่าตามคำพิพากษานั้นเป็นการพิจารณาไม่ซึ้งถึงข้อกฎหมายและเหตุผลอันแท้จริง จึงได้ทำการค้นคว้าและเรียนมาดังต่อไปนี้

ประเด็นแรก จะต้องเข้าใจก่อนว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายความว่าอะไร ความจริงเป็นข้อคิดมาแต่กฎหมายเก่าว่าด้วยการรับรองการทำประโยชน์ แต่ในพิธีการกระทำของเจ้าหน้าที่นั้น เป็นการพิสูจน์สิทธิของผู้ขอหนังสือ นั้น กล่าวคือ (๑) พิสูจน์ว่าที่นั้นได้ทำประโยชน์อยู่แล้วแค่ไหน เพียงใด และ (๒) พิสูจน์ว่าเป็นผู้ทรงสิทธิโดยชอบหรือไม่ และมีเขตอาณาบริเวณเพียงไร เพราะบางสวนอาจจำหน่ายไปแล้วก็ได้

การพิสูจน์ว่าทำประโยชน์แค่ไหนเพียงไรนั้น เป็นเรื่องปกติ โดย พิสูจน์ว่า ที่นั้นได้ทำอะไรไว้บ้าง ถ้าทำไว้พอสมควรก็รับรองการทรงสิทธิตามนัย ก.ม. นั้นอย่างหนึ่ง และเป็นการทอดทิ้งหรือไม่ ตาม ป.ม. ที่ดิน ม.๖ อีกอย่างหนึ่ง

ป.ม. ที่ดิน ม.๖ บัญญัติการสิ้นสุดสิทธิในที่ดินไว้ว่า ถ้าไม่ทำประโยชน์ ใน ๓ - ๕ ปี แล้วแต่กรณี จะต้องตกเป็นของรัฐ ฉะนั้น การที่เป็นมือเปล่าจะจำหน่าย จ่ายโอนจึงต้องให้มีการพิสูจน์เสมอไป มิฉะนั้น อาจจะเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน ของรัฐ ย่อมไม่เกิดผลประการใด

อีกประการหนึ่ง ตามหลักคำพิพากษาที่ถือกันว่า ที่ดินมือเปล่าอาจ โอนกันได้โดยการส่งมอบ ฉะนั้น การจะจำหน่ายจ่ายโอนก็ต้องได้พิสูจน์ให้ชัดว่าเป็น ของผู้จะจำหน่ายที่แท้จริง จะเอาที่ของผู้อื่นที่มีสิทธิอยู่ไปจำหน่ายยอมไม่ชอบและใน ทางปฏิบัติเคยมีการคัดค้านสิทธิเช่นนี้เสมอ ๆ ถ้าเจ้าหน้าที่ประนีประนอมไม่ตกลง ก็ ต้องให้เขาไปฟ้องร้องกัน ทั้งนี้เป็นหลักการอันชัดแจ้งในขบวนการขอรับรองการทำ ประโยชน์

ปัญหาต่อไปมีว่า ที่ในเมืองท่าไม่จะต้องพิจารณาตามหลักทั้งสอง ประการนี้ด้วย หรือไม่จำเป็น แต่คงได้กล่าวแล้วว่าเป็นการพิสูจน์ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของ นั้นทรงสิทธิดีกว่ารัฐและบุคคลอื่นหรือไม่ ฉะนั้น จึงต้องทำตามแบบทุกกรณีจะละเว้น มิได้

มีปัญห่อีกปัญหาหนึ่ง ตามที่บุคคล (โจทก์) ซื้อที่ดินจากการขายของ ศาลซึ่งมีกฎหมายคุ้มครองเป็นพิเศษตาม ม.๑๓๓๐ แห่ง ป.ม.ท. การเช่นนี้ควรจะต้อง ว่าเป็นข้อคดีปัญหา ต้องปฏิบัติตามกฎหมายพิเศษ (ก.ม.ที่ดิน) นี้หรือไม่ ข้อความนี้ เป็นเรื่องกฎหมายขัดกัน กรมที่ดินเห็นว่าจะต้องทำตามกฎหมายพิเศษ แต่อย่างไรก็ดี เรื่องนี้น่าจะเป็นว่า ก่อนศาลจะขายตามอำนาจหน้าที่ศาลเป็นเสมือนตัวแทนเจ้าของ เติมที่ถูกบังคับให้ขาย ในฐานะตัวแทนจัดการขายนั้นก็ชอบที่จะดำเนินการขอให้

/ พิสูจน์สิทธิ

