

(๓๑ ทวิ)

คำสั่ง



สำหรับศาลใช้

คดีหมายเลขคำที่ ๑๘๑/๒๕๕๖

คดีหมายเลขแดงที่ ๓๐๐/๒๕๕๖

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลจังหวัดนครนายก

วันที่ ๑๘ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๓

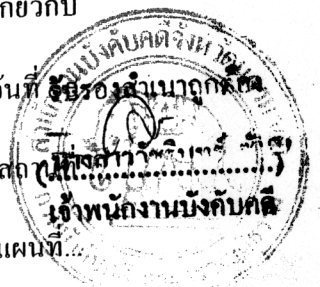
ความแพ่ง

}	ระหว่าง	ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	โจทก์
		นางเข็มทราย พิมพ์หนู	ผู้ร้อง
		นางจรุณ พูลศิลป์	จำเลย

เรื่อง ยืม จำนอง (ชั้นขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด)

คดีสืบเนื่องมาจาก ศาลจังหวัดนครนายกพิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย หากไม่ชำระให้ยึดที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๒๒๖ หมู่ที่ ๒ และที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๓๑๗๑ เลขที่ ๒๘ ตำบลบางปลาจอก อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก พร้อมสิ่งปลูกสร้างออกขายทอดตลาด นำเงินมาชำระหนี้ หากได้เงินไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยบังคับชำระหนี้แก่โจทก์จนครบ ต่อมาจำเลยไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าว โจทก์ขอให้บังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดนครนายกยึดที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๒๒๖ หมู่ที่ ๒ ตำบลบางปลาจอก อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก ขายทอดตลาดให้แก่ผู้ร้องในราคา ๕๕๐,๐๐๐ บาท

ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ก่อนผู้ร้องจะเข้าสู่ราคา ผู้ร้องได้ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่ตั้งทรัพย์สินตามประกาศของสำนักงานบังคับคดี ต่อมาวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๒ เวลาประมาณ ๘ นาฬิกา ผู้ร้องได้เดินทางไปตรวจสอบทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว และแผนที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว



/และแผนที่...



และแผนที่ในประกาศ สภาพที่ดินเป็นที่นา วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๒ เวลาประมาณ ๘ นาฬิกา ผู้ร้องจึงเข้าประมูลซื้อทรัพย์ที่ดินแปลงนี้ และจากประกาศรายงานผลการขายทอดตลาดทรัพย์ นิตที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๒ ปรากฏว่ามีผู้ผูกพันราคาอยู่ที่ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ทำให้ผู้ร้องมั่นใจว่าที่ดินพิพาทมีที่ตั้งตรงกับแผนที่ตั้งทรัพย์ตามที่ประกาศไว้จริง จึงได้เข้าประมูลจนชนะ การประมูล โดยผู้ร้องได้วางมัดจำไว้เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท หลังจากนั้นผู้ร้องได้นำหลักฐานสำเนา น.ส.๓ ที่ดินพิพาทจากสำนักงานที่ดิน อำเภอบางบาล นำไปตรวจสอบกับที่ตั้งทรัพย์ตามความเป็นจริงอีกครั้งหนึ่ง จึงได้พบว่าสภาพที่ดินพิพาทมีการขุดหน้าดินลึกประมาณ ๑.๕๐ เมตร น้ำท่วมขัง หมดทั้งแปลงตลอดปีไม่สามารถใช้ทำประโยชน์อะไรได้เลย อีกทั้งเส้นทางที่เดินทางไปที่ดิน พิพาทก็ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในประกาศ ผู้ร้องซื้อที่ดินแปลงพิพาทเพื่อขึ้นทะเบียนเกษตรกรทำนา เพื่อเข้าโครงการประกันรายได้เกษตรกรตามนโยบายของรัฐบาล ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทโดยสำคัญผิด ในทรัพย์ด้วยความบริสุทธิ์ใจ ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาท และให้คืนเงินมัดจำ จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท แก่ผู้ร้อง

โจทก์ยื่นคำคัดค้านว่า ที่ดินพิพาทมีตำแหน่งที่ตั้งตรงตามแผนที่ท้ายประกาศการ ขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบสภาพทรัพย์ก่อนเข้า ประมูลซื้อ ขอให้ยกคำร้อง

ก่อนไต่สวน ผู้ร้องกับทนายโจทก์แถลงร่วมกันว่าขอให้ทำแผนที่พิพาท หลังจาก เจ้าพนักงานที่ดินจัดทำแผนที่พิพาทเสร็จแล้ว ทนายโจทก์ยื่นคำร้องว่าตรวจสอบแล้วที่ดินพิพาท มีตำแหน่งตรงตามที่ผู้ร้องอ้างในคำร้อง กล่าวคือไม่ตรงกับแผนที่ท้ายประกาศการขายทอดตลาด ของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงไม่ติดใจยื่นคำคัดค้าน ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนคำคัดค้าน

ทางไต่สวนผู้ร้องนำสืบว่า เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๒ เวลาประมาณ ๒๑





นาฬิกา ผู้ร้องได้ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประสงค์จะซื้อคือที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๒๒๖ หมู่ที่ ๒ ตำบลบางปลาเกศ อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก ตามเอกสารหมายเลข ร.๑ วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๒ เวลาประมาณ ๕ นาฬิกา ผู้ร้องได้เดินทางไปตรวจสอบที่ดินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่ที่ปรากฏในประกาศแผนที่ตั้งทรัพย์สินด้านหลังประกาศการขายทอดตลาด เห็นสภาพที่ดินพิพาทแล้วเป็นที่น่าจริงตามที่ประกาศ วันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒ เวลาประมาณ ๘ นาฬิกา ก่อนเข้าประมูลซื้อ ผู้ร้องได้ดูประกาศรายงานผลการขายทอดตลาดทรัพย์สินคดีที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๒ ปรากฏว่ามีผู้ผูกพันราคาอยู่ที่ ๓๔๐,๐๐๐ บาท ทำให้ผู้ร้องมั่นใจว่าที่ดินพิพาทมีตำแหน่งตรงกับแผนที่ตั้งทรัพย์สินตามที่ประกาศจริง จึงได้เข้าประมูลซื้อผู้ราคากับผู้ผูกพันราคาเดิม ผู้ร้องเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นเงิน ๕๕๐,๐๐๐ บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเคาะไม้ขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้อง และผู้ร้องได้วางมัดจำไว้เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ตามใบเสร็จรับเงิน เอกสารหมายเลข ร.๓ ต่อมาผู้ร้องได้เดินทางไปตรวจสอบสภาพและที่ตั้งจริงของที่ดินพิพาท พบว่าสภาพที่ดินมีการขุดหน้าดินลึกประมาณ ๑.๕๐ เมตร น้ำท่วมขังหมดทั้งแปลงตลอดปี ไม่สามารถใช้ทำประโยชน์อะไรได้เลย ตามภาพถ่ายหมายเลข ร.๒ และตามหนังสือรับรองของผู้ใหญ่บ้าน เอกสารหมายเลข ร.๖ อีกทั้งเส้นทางไปยังที่ดินพิพาทก็ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในแผนที่ตั้งทรัพย์สินท้ายประกาศการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ร้องประสงค์จะซื้อที่ดินพิพาทเพื่อขึ้นทะเบียนเกษตรกรทำนาและเพื่อเข้าโครงการประกันรายได้เกษตรกรตามนโยบายของรัฐบาล

พิเคราะห์พยานหลักฐานของผู้ร้อง รายงานข้อเท็จจริงของเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย ประกอบคำแถลงไม่คัดค้านคำร้องของโจทก์แล้ว ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๒๒๖ ตำบลบางปลาเกศ อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก ตามที่โจทก์ได้จัดทำขึ้นตามแผนที่ส่งเขไป ท้ายประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีที่ดินนครนายก





- ๔ -

จังหวัดนครนายก เรื่องขายทอดตลาดที่ดินไม่ตรงกับตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินตามความเป็นจริง และจากทางไต่สวนพยานผู้ร้อง ประกอบภาพถ่ายที่ดินพิพาท ร.๕ และหนังสือรับรองของผู้ใหญ่บ้านท้องที่ที่ตั้งที่ดินพิพาทเอกสารหมายเลข ร.๖ ได้ความว่า ที่ดินพิพาทถูกขุดหน้าดินลึกประมาณ ๑.๕๐ เมตร น้ำท่วมขังทั้งแปลงตลอดทั้งปี ไม่สามารถใช้ทำประโยชน์ได้ และยังได้ความจากผู้ร้องว่าผู้ร้องประสงค์จะซื้อที่ดินพิพาทเพื่อนำไปขึ้นทะเบียนเกษตรกรทำนา เห็นว่า ผู้ร้องต้องการซื้อที่ดินพิพาทเพื่อใช้ประโยชน์ในการทำนา และก่อนเข้าประมูลซื้อ ผู้ร้องได้ไปดูที่ดินตามตำแหน่งที่ระบุในแผนที่สังเขปท้ายประกาศการขายทอดตลาดก่อนแล้ว ก็ปรากฏว่าเป็นที่นา แต่หลังจากประมูลซื้อได้แล้ว ไปดูที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้จากสำนักงานที่ดินกลับปรากฏว่าที่ตั้งของที่ดินไม่ตรงตามแผนที่สังเขปท้ายประกาศการขายทอดตลาด ทั้งที่ดินถูกขุดหน้าดินลึก ๑.๕๐ เมตร น้ำท่วมขังตลอดทั้งปี ใช้ทำประโยชน์อะไรไม่ได้ ดังนี้ถือได้ว่าผู้ร้องได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สิน ซึ่งตามปกติเป็นสาระสำคัญ อีกทั้งก่อนเข้าประมูลซื้อ ผู้ร้องได้ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่ที่ปรากฏในประกาศการขายทอดตลาด ทั้งยังได้เดินทางไปดูที่ดินตามแผนที่ตั้งทรัพย์สินก่อนแล้ว นับว่าเป็นการใช้ความระมัดระวังดีแล้ว ความสำคัญผิดจึงมิได้เกิดขึ้น โดยความประมาทเลินเล่อของผู้ร้อง การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องกับเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงตกเป็นโมฆียะ เมื่อผู้ร้องได้ยื่นคำร้องเป็นคดีนี้ซึ่งถือว่าเป็นการบอกล้างแล้ว คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงต้องคืนเงินมัดจำจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ผู้ร้อง

จึงมีคำสั่งให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๒๒๖ หมู่ที่ ๒ ตำบลบ้านดง อำเภอบ้านดง จังหวัดบุรีรัมย์
บางปลากด อำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก ระหว่างนางเข็มทราย พิมพ์หนู ผู้ร้อง (ภรรยา) กับเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดนครนายก เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒ และให้



/เจ้าพนักงานบังคับคดี...

○ (๓๑ ทวี)



สำหรับศาลใช้

- ๕ -

เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินมัดจำ จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท แก่นางเข็มทราย พิมพ์หนู ผู้ร้อง
ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ/

นายบุญชัย คงทรัพย์สินสิริ

นายโมท ชูประดิษฐ์

