

○ (๓๑)  
คำพิพากษา



สำหรับศาลใช้

คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลเยาวชนและครอบครัวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

วันที่ ๒๙ เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๖๑

ความแพ่ง

ระหว่าง	นายเกร์ จอห์น คาฟิอาไร	โจทก์
	นางหรือนางสาววัลวิภาหรือวรรณวิภา ทองมั่นหรือฐิตวิรฤกษ์หรือโนเบล ที่ ๑	
	นางสาวทยกร ทองเจือ ที่ ๒	
	นายเกรียงศักดิ์ มิตรประกอบโชค ที่ ๓	จำเลย

เรื่อง เพิกถอนนิติกรรม

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า เดิมโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาโจทก์ฟ้องหย่าและแบ่งสินสมรส มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลนี้มีคำพิพากษตามยอม เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ โดยมีข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๒๐๗๑ และ ๓๒๐๗๒ ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรีสอร์ทชื่อนันดารีสอร์ทหรือวรรณารีสอร์ท หรือทรัพย์พิพาทว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ จะร่วมกันขายทรัพย์



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๒ -

พิพาทให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ตกลงร่วมกันให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๑ เงินที่ได้จากการขายให้นำไปชำระค่าสินไถ่ในการขายฝากเป็นเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท

เงินส่วนที่เหลือแบ่งให้โจทก์ร้อยละ ๗๐ แบ่งให้จำเลยที่ ๑ ร้อยละ ๓๐ ในกรณีที่โจทก์หรือจำเลยที่ ๑ สามารถหาผู้ซื้อได้แล้วแต่อีกฝ่ายหนึ่งไม่เห็นสมควรขาย ให้ฝ่ายนั้นเร่งหาผู้ซื้อในราคาที่สูงกว่าให้ได้

ภายในวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ หากพ้นกำหนดไม่สามารถหาผู้ซื้อในราคาที่สูงกว่าได้ก็ให้ขายไป

ตามราคาที่มีผู้เสนอไว้ก่อน หากจำเลยที่ ๑ ไม่ยอมดำเนินการร่วมขายทรัพย์พิพาทดังกล่าวให้ถือว่า

จำเลยที่ ๑ ผิดสัญญา ให้โจทก์ดำเนินการขายได้แต่เพียงฝ่ายเดียว หลังจากศาลพิพากษาตามยอมแล้ว

โจทก์และจำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนหย่า เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ ต่อมาวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐

ในระหว่างที่โจทก์หาคนซื้อทรัพย์พิพาทอยู่นั้น จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์พิพาทไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒

ในราคา ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจำเลยที่ ๑ ปิดบังซ่อนเร้นมิให้โจทก์ทราบ และไม่ได้รับความยินยอม

จากโจทก์ การกระทำของจำเลยที่ ๑ ในฐานะลูกหนี้กระทำไปทั้งที่รู้อยู่แล้วว่าทำให้โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้

เสียเปรียบ และจำเลยที่ ๒ รับซื้อไว้โดยไม่สุจริตเนื่องจากซื้อทรัพย์พิพาทต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่งที่ดิน

ในแวดวงดังกล่าวมีราคาไม่ต่ำกว่าตารางวาละ ๖๕,๐๐๐ บาท ทรัพย์พิพาทจึงมีราคาไม่ต่ำกว่า



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๓ -

๑๔,๐๔๐,๐๐๐ บาท ประกอบกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็ทราบว่านิติกรรมการขายทรัพย์สินพิพาทโจทก์ ไม่ได้ให้ความยินยอมด้วยและในวันทำนิติกรรมโจทก์ก็ไม่ได้ไปด้วย ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๐ จำเลยที่ ๒ จดทะเบียนโอนขายทรัพย์สินพิพาทให้จำเลยที่ ๓ ในราคา ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมิน และจำเลยที่ ๓ ทราบดีอยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๒ จดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยปราศจากความยินยอมจากโจทก์และราคาที่ซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน ดังนั้นนิติกรรมซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และนิติกรรมซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ เป็นการคบคิดกันฉ้อฉล ทำให้โจทก์เสียเปรียบ และเป็นการกระทำที่ไม่สุจริต ขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรม และการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ เมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐ และนิติกรรมการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๐ แล้วส่งมอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงแก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสามเพิกเฉยให้ถือเอาคำพิพากษา แทนการแสดงเจตนา และให้โจทก์มีอำนาจขายทรัพย์สินพิพาทแต่เพียงผู้เดียว หากไม่สามารถเพิกถอน การโอนได้ให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน ๑๔,๐๔๐,๐๐๐ บาท



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๔ -

จำเลยที่ ๑ ให้การว่า จำเลยที่ ๑ ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมทุกประการ โดยจำเลยที่ ๑ แจ้งให้โจทก์และทนายโจทก์รวมถึงผู้แทนของโจทก์ทราบอย่างต่อเนื่องว่าจำเลยที่ ๑ จะขายทรัพย์สินพิพาทให้บุคคลภายนอก แต่โจทก์และผู้แทนของโจทก์ไม่แจ้งกลับว่าเห็นด้วยกับราคาหรือไม่ จำเลยที่ ๑ ขายทรัพย์สินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม นิติกรรมการซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยที่ ๒ จึงชอบที่จะนำทรัพย์สินพิพาทไปขายต่อให้จำเลยที่ ๓ ขอให้ยกฟ้อง

จำเลยที่ ๒ ให้การว่า ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ ในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ไม่ใช่ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่เหตุที่ปรากฏตามสัญญาซื้อขาย และบันทึกถ้อยคำ ว่าซื้อขายกันในราคา ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากจำเลยที่ ๑ เป็นผู้แจ้งเพราะจำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบออกค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ตลอดจนค่าภาษีฝ่ายเดียว จึงแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายจริง จำเลยที่ ๒ ไม่รู้ถึงข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แต่อย่างใด จำเลยที่ ๒ ตกลงซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวในโฉนดที่ดิน พร้อมไถ่ถอนการขายฝากจากนายธนภุต ประจวบมีชัย การซื้อขายในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท



- ๕ -

นั้นเป็นราคาตามท้องตลาดและสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการซึ่งมีราคาประเมินเพียง ๔,๗๓๑,๐๐๐ บาท ดังนั้นการซื้อขายทรัพย์สินพิพาทของจำเลยที่ ๒ จึงเป็นการซื้อขายโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ขอให้ยกฟ้อง

จำเลยที่ ๓ ให้การว่า จำเลยที่ ๓ ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ในราคา ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ไม่ใช่ ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่เหตุที่ปรากฏตามสัญญาซื้อขาย และบันทึกถ้อยคำว่าซื้อขายกันในราคา ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากจำเลยที่ ๒ เป็นผู้แจ้งเพราะจำเลยที่ ๒ ต้องรับผิดชอบบอกค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ตลอดจนค่าภาษีฝ่ายเดียว จึงแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าที่ซื้อขายจริง จำเลยที่ ๓ ไม่รู้จักจำเลยที่ ๑ และไม่รู้ถึงข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แต่อย่างใด จำเลยที่ ๓ ตกลงซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริตในราคา ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาตามท้องตลาดและสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการซึ่งมีราคาประเมินเพียง ๔,๗๓๑,๐๐๐ บาท ดังนั้นการซื้อขายทรัพย์สินพิพาทของจำเลยที่ ๓ จึงเป็นการซื้อขายโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ขอให้ยกฟ้อง



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๖ -

พิเคราะห์คำฟ้อง คำให้การ พยานหลักฐานของโจทก์ และจำเลยทั้งสามแล้ว ข้อเท็จจริง

เบื้องต้นรับฟังได้ว่าเดิมโจทก์และจำเลยที่ ๑ เป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามสำเนาใบสำคัญ

การสมรสเอกสารหมายเลข จ.๒ ต่อมาโจทก์ฟ้องหย่าและแบ่งสินสมรส มีการทำสัญญาประนีประนอม

ยอมความ และศาลนี้มีคำพิพากษาดำเนินยอม เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ โดยมีข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดิน

โฉนดเลขที่ ๓๒๐๗๑ และ ๓๒๐๗๒ ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรีสอร์ท ซิออนันดารีสอร์ท หรือวรรณารารีสอร์ท หรือทรัพย์พิพาทว่าโจทก์

และจำเลยที่ ๑ จะร่วมกันขายทรัพย์พิพาทให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่ดินที่โจทก์และจำเลยที่ ๑

ตกลงร่วมกันให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๑ เงินที่ได้จากการขายให้นำไปชำระค่าสินไถ่

ในการขายฝากเป็นเงิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท เงินส่วนที่เหลือแบ่งให้โจทก์ร้อยละ ๗๐ แบ่งให้จำเลยที่ ๑

ร้อยละ ๓๐ ในกรณีที่โจทก์หรือจำเลยที่ ๑ สามารถหาผู้ซื้อได้แล้วแต่อีกฝ่ายหนึ่งไม่เห็นสมควรขาย

ให้ฝ่ายนั้นเร่งหาผู้ซื้อในราคาที่สูงกว่าให้ได้ภายในวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ หากพ้นกำหนดไม่สามารถ

หาผู้ซื้อในราคาที่สูงกว่าได้ก็ให้ขายไปตามราคาที่มีผู้เสนอไว้ก่อน หากจำเลยที่ ๑ ไม่ยอมดำเนินการ

ร่วมขายทรัพย์พิพาทให้ถือว่าจำเลยที่ ๑ ผิดสัญญา ให้โจทก์ดำเนินการขายได้แต่เพียงฝ่ายเดียว



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๗ -

ตามสำเนาสัญญาประนีประนอมยอมความและสำเนาคำพิพากษาทามยอม เอกสารหมาย จ.๗ และ จ.๘ หลังจากศาลพิพากษาทามยอมแล้วโจทก์และจำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนหย่า เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ ตามสำเนาใบสำคัญการหย่าเอกสารหมาย จ.๑๐ ต่อมาวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐ จำเลยที่ ๑ ขายทรัพย์พิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ตามสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินเอกสารหมาย จ.๑๑ และต่อมาวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๐ จำเลยที่ ๒ ขายทรัพย์พิพาทให้จำเลยที่ ๓ ตามสำเนาสัญญาซื้อขายที่ดินเอกสารหมาย จ.๑๔

มีปัญหาต้องวินิจฉัยประเด็นแรกว่า นิติกรรมการซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และนิติกรรมการซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ต้องถูกเพิกถอนหรือไม่ ข้อเท็จจริงที่ได้จากคำฟ้องและคำให้การของโจทก์และจำเลยทั้งสามฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ เคยเป็นสามีภริยากันมาก่อน และเคยฟ้องหย่าและขอแบ่งสินสมรส เกี่ยวกับทรัพย์พิพาทต่อมามีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษาทามยอมตามเอกสารหมาย จ.๗ และ จ.๘ ดังนั้นจึงถือได้ว่าโจทก์เป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้อยู่ก่อน เมื่อโจทก์ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และระหว่างจำเลยที่ ๒



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๘ -

กับจำเลยที่ ๓ จึงต้องพิจารณาว่าการโอนทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ มีค่าตอบแทนหรือไม่ นอกจากนี้ต้องพิจารณาด้วยว่าจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้รับโอนกระทำการโดยสุจริตหรือไม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐ ในข้อนี้ได้ความจากคำเบิกความของโจทก์ว่าในการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ นั้นจำเลยที่ ๑ เพียงแต่นำใบสำคัญการหย่าไปประกอบการจดทะเบียนซื้อขายเท่านั้น ไม่ได้แจ้งเงื่อนไขการขายทรัพย์พิพาทตามสัญญาประนีประนอมยอมความเอกสารหมายเลข จ.๗ ให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ หากมีการแจ้งดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่จดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ คำเบิกความของโจทก์ดังกล่าวสอดคล้องกับคำเบิกความของนางอิงอร ทองหุ่น นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี พยานโจทก์ ซึ่งเบิกความตอบคำถามค้านว่า ข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับข้อตกลงของโจทก์และจำเลยที่ ๑ ตามเอกสารหมายเลข จ.๗ ปรากฏเมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๐ ขณะที่โจทก์ขออายัดทรัพย์พิพาท และเมื่อพิจารณาหนังสือสัญญาซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ตามเอกสารหมายเลข จ.๑๑ และหนังสือสัญญาซื้อขายทรัพย์พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ตามเอกสารหมายเลข จ.๑๔ แล้วพบว่าทำขึ้นเมื่อวันที่





คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๙ -

๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐ และวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๐ ตามลำดับ ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนที่ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตามเอกสารหมายเลข ๗ จะปรากฏที่สำนักงานที่ดิน จึงเชื่อว่าขณะจำเลยที่ ๒ ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินพิพาทกับจำเลยที่ ๑ และขณะจำเลยที่ ๓ ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินพิพาทกับจำเลยที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ทราบถึงข้อตกลงของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตามเอกสารหมายเลข ๗ แต่อย่างใด ในส่วนของการชำระราคานั้นจำเลยที่ ๒ มีหลักฐานเป็นสำเนาเช็คเช็ค ๒ ฉบับ เอกสารการซื้อเช็คเช็คและหลักฐานการจ่ายเงินสดตามเอกสารหมายเลข ๘ ๙.๑๐ ๙.๑๑ และ ๙.๑๒ มาแสดง โดยจำเลยที่ ๒ เบิกความว่า จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินพิพาทเป็นเงิน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจ่ายเป็นเช็คเช็ค ๒ ฉบับ ฉบับแรกมูลค่า ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้นางรัชติยา ประจวบมีชัย ซึ่งเป็นมารดาของนายธนกฤต ประจวบมีชัย เป็นค่าไถ่ถอนการขายฝากตามเอกสารหมายเลข ๘ แผ่นแรก ฉบับที่ ๒ มูลค่า ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท จ่ายให้แก่จำเลยที่ ๑ ตามเอกสารหมายเลข ๘ แผ่นที่ ๒ ส่วนอีก ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท จำเลยที่ ๑ บอกให้จ่ายเป็นเงินสดให้แก่นางรัชติยา ประจวบมีชัย ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามเอกสารหมายเลข ๙.๑๒ และจ่ายเป็นเงินสดให้จำเลยที่ ๑ จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อนำไปจ่ายเป็นค่าธรรมเนียมและภาษี ส่วนจำเลยที่ ๓ มีหลักฐานการชำระราคาให้แก่จำเลยที่ ๒ เป็นเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจ่าย



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๑๐ -

เป็นเงินสด ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามเอกสารหมายเลข ๑๓ และจ่ายเป็นเช็คเชียร์เช็ค ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามสำเนาเช็คเชียร์เช็คเอกสารหมายเลข ๑๔ และ ๑๕ แม้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินพิพาทตามเอกสารหมายเลข ๑๑ และ ๑๔ จะระบุราคาขายเป็นเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และ ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามลำดับก็ตาม แต่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ก็เบิกความว่า การแจ้งราคาซื้อขายในเอกสารหมายเลข ๑๑ และ ๑๔ นั้นเป็นการแจ้งเพื่อประโยชน์ในการเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเท่านั้น เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานของโจทก์ และจำเลยทั้งสามดังกล่าวข้างต้นแล้ว เชื่อว่าจำเลยที่ ๒ ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ ในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และจำเลยที่ ๓ ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ในราคา ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ได้ความจากคำเบิกความของโจทก์ว่าทรัพย์สินพิพาทมีราคาตามท้องตลาดไม่ต่ำกว่า ๑๔,๐๔๐,๐๐๐ บาท เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๒ ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ ในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และจำเลยที่ ๓ ซื้อทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ในราคา ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตามท้องตลาด นอกจากนี้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่รู้ถึงข้อเท็จจริงว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีข้อตกลงกันไว้ตามสำเนาสัญญาประนีประนอมยอมความเอกสารหมายเลข ๗ จึงฟังได้ว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ซื้อทรัพย์สินพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนั้นจึงไม่อาจเพิกถอนนิติกรรม



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๑๑ -

การซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และนิติกรรมการซื้อขายทรัพย์สินพิพาทระหว่าง  
จำเลยที่ ๒ กับจำเลยที่ ๓ ได้

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยประเด็นสุดท้ายมีว่า จำเลยทั้งสามต้องร่วมกันชดใช้เงินให้แก่โจทก์  
หรือไม่ เพียงใด สำหรับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ นั้นซื้อทรัพย์สินพิพาทมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามที่  
วินิจฉัยไว้แล้วในประเด็นแรก ดังนั้นจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จึงไม่จำเป็นต้องชดใช้เงินให้แก่โจทก์แต่อย่างใด  
แต่ในส่วนของจำเลยที่ ๑ นั้นมีปัญหาว่าได้ขายทรัพย์สินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยปฏิบัติตามข้อตกลงกับ  
โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเอกสารหมายเลข จ.๗ หรือไม่ ในข้อนี้โจทก์เบิกความว่า  
หลังจากทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันแล้ว ต่อมาประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ จำเลยที่ ๑  
แจ้งว่ามีผู้จะซื้อทรัพย์สินพิพาทในราคา ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากราคาต่ำเกินไปโจทก์จึงไม่ยอมขาย  
ต่อมาจำเลยที่ ๑ แจ้งว่ามีผู้ให้ราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โจทก์สนใจจึงแจ้งจำเลยที่ ๑ ว่าหากผู้ซื้อออก  
ค่าธรรมเนียมและชำระเงินค่าไถ่ถอนการขายฝากก็จะตกลงด้วย แต่จำเลยที่ ๑ ไม่ตกลง จำเลยที่ ๑  
ไม่เคยแจ้งให้โจทก์ทราบว่าผู้ซื้อรายใดให้ราคาที่ ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ต่อมาวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐  
จำเลยที่ ๑ ขายทรัพย์สินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่บอกให้โจทก์ทราบและโจทก์ไม่ได้ตกลงด้วย ส่วนจำเลยที่ ๑



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๑๒ -

เบิกความว่า ได้แจ้งให้นายพีระฉัตร เจนตระกูล ตัวแทนของโจทก์ทราบแล้วทางอีเมลและโทรศัพท์ เมื่อพิจารณาข้อความสนทนาทางอีเมลระหว่างจำเลยที่ ๑ กับนายพีระฉัตรและโจทก์ตามเอกสารหมายเลข.๑ ถึง ล.๖ แล้ว ไม่มีข้อความใดที่จำเลยที่ ๑ แจ้งให้นายพีระฉัตรหรือโจทก์ทราบว่าจะนำทรัพย์สินพิพาท ออกขายในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท สอดคล้องกับคำเบิกความของโจทก์ นอกจากนี้จำเลยที่ ๑ ไม่ได้ให้นายพีระฉัตรมาเบิกความยืนยันว่าจำเลยที่ ๑ โทรศัพท์แจ้งให้นายพีระฉัตรทราบจริงหรือไม่ คำเบิกความของจำเลยที่ ๑ ที่เบิกความว่าได้โทรศัพท์แจ้งให้นายพีระฉัตรทราบแล้วจึงเป็นคำเบิกความ ลอย ๆ ไม่มีน้ำหนักให้รับฟัง พยานหลักฐานของโจทก์จึงมีน้ำหนักมากกว่า คดีรับฟังได้ว่าจำเลยที่ ๑ ขายทรัพย์สินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้แจ้งให้โจทก์ทราบและโจทก์ไม่ได้ตกลงด้วย การขายทรัพย์สินพิพาท ของจำเลยที่ ๑ ให้จำเลยที่ ๒ ดังกล่าวจึงเป็นการขายที่ผิดข้อตกลงตามสำเนาสัญญาประนีประนอม ยอมความเอกสารหมายเลข จ.๗ จำเลยที่ ๑ จึงต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่โจทก์ ในส่วนค่าเสียหายที่จำเลยที่ ๑ จะต้องชำระแก่โจทก์เป็นจำนวนไม่น้อยเพียงใดนั้น เมื่อได้พิจารณาถึงราคาที่จำเลยที่ ๑ ขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ในราคา ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เห็นว่า เป็นราคาใกล้เคียงกับราคา ตามท้องตลาด และไม่ปรากฏว่าโจทก์หาผู้ซื้ออื่นได้ในราคาที่สูงกว่า จึงนำยอดเงินดังกล่าวมาเป็นฐาน

( ๓๑ ทวิ )

สำหรับศาลใช้



คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๔/๒๕๖๐

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๖/๒๕๖๑

- ๑๓ -

ในการคิดคำนวณค่าเสียหายให้แก่โจทก์ เมื่อนำยอดเงินดังกล่าวหักค่าไถ่ถอนการขายฝาก ค่าธรรมเนียม  
การโอนและค่าภาษีอากรแล้วนำเงินที่เหลือมาคำนวณแบ่งให้แก่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ตามข้อตกลง  
ในสำเนาสัญญาประนีประนอมยอมความเอกสารหมายเลข จ.๗ จึงเห็นสมควรกำหนดค่าเสียหายให้แก่โจทก์  
เป็นเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท

พิพากษาให้จำเลยที่ ๑ ชดใช้เงินแก่โจทก์ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และให้จำเลยที่ ๑ ใช้ค่าฤชา  
ธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ ๑๐,๐๐๐ บาท ค่าขึ้นศาลให้คิดตามทวนทรัพย์ที่โจทก์ชนะ  
คดี ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ และที่ ๓  
ให้เป็นพับ คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

นายสมบัติ สมจิต

นางสาวอภิญห์พร เพชรรววิวัฒน์



นางนุช พิมพ์/ทาน