

รังวัดสอบเขตที่ดินผิด ... ใคร ? รับผิดชอบ

คดีที่นำมาเล่าสู่กันฟังในฉบับนี้ เป็นคดีที่ศาลปกครองได้วินิจฉัย เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชน ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด

คดีนี้เป็นเรื่องราวของผู้ประมูลซื้อที่ดินมีโฉนดจากการขายทอดตลาด ภายหลังจากอธิบดีกรมที่ดิน มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว

ข้อเท็จจริงในคดีนี้มีว่า ผู้ฟ้องคดีประมูลซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 21584 ของนาย ป. จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง ต่อมา อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ 21584 เนื่องจากมีการออกทับซ้อนกับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. 3 เลขที่ 456/379 และ น.ส. 3 เลขที่ 457/379 ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การออกคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้กรมที่ดินชดเชยเงินค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ฟ้องคดี

คดีนี้กรมที่ดินอ้างว่า ความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับเกิดจากการกระทำละเมิดของนาย ป. เจ้าของที่ดินเดิม ซึ่งมีพฤติการณ์จงใจนำดินสำรวจที่ดินเพื่อออก น.ส. 3 ก. ไม่ชอบด้วยกฎหมายมาตั้งแต่ต้น และก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ผู้ฟ้องคดีควรตรวจสอบที่ดินว่าตั้งอยู่ที่ใดและมีผู้ใดครอบครองทำประโยชน์ แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ใช้ความระมัดระวังเพียงพอ ถือว่าผู้ฟ้องประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการซื้อที่ดิน กรมที่ดินจึงไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น

ประเด็นที่น่าสนใจของคดีนี้คือ กรมที่ดินจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ ?

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เดิมที่ดินแปลงพิพาทเป็นของมารดานาย ป. ซึ่งนาย ป. ได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีหลักฐาน น.ส. 3 แต่สูญหาย จึงขอรังวัดออก น.ส. 3 ก. แทน โดยมีผู้โต้แย้งคัดค้านการรังวัดที่ดิน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออก น.ส. 3 ก. ให้แก่นาย ป. หลังจากนั้นได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 21584 แสดงให้เห็นว่า การเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3 ก. กระทำไปโดยมิได้มีการตรวจสอบพยานหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน และการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ทั้งที่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจัดทำทะเบียนควบคุม และการเก็บรักษาเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ประกอบกับมีผู้คัดค้านการออกหนังสือรับรองประโยชน์กรณีจึงถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีปฏิบัติหน้าที่โดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ และอาจใช้ความระมัดระวังเช่นว่านั้นในการตรวจสอบสิทธิในที่ดินและการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องแต่หาได้ใช้เพียงพอไม่ ถือเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อจนเกิดความเสียหายในการยึดถือครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน อันเป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อความเสียหายจากการกระทำละเมิดเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งละเมิดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำการในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน และต่อมาได้ถูกอธิบดีกรมที่ดินเพิกถอน ทั้งนี้ ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539

นอกจากนี้ แม้สำนักงานบังคับคดีจะมีประกาศขายทอดตลาดที่ดินกำหนดให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อ และให้ถือว่าผู้จะซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วน แต่เมื่อโฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ ผู้ฟ้องคดีเป็นเพียงประชาชน ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต ย่อมเชื่อในความถูกต้องมั่นคงของหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

การที่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ไปตรวจสอบที่ดินตามโฉนดที่ดินพิพาทก่อนประมูลซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ก็ไม่อาจถือเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ฟ้องคดีที่เป็นเหตุทำให้โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวถูกเพิกถอน ดังนั้นผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 135/2557)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ออกเอกสารสิทธิในที่ดินว่า ก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินทุกครั้ง จะต้องทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินอย่างรอบคอบ โดยการสอบถามเจ้าของที่ดินเดิม หรือเจ้าของที่ดินปัจจุบัน เจ้าของที่ดินข้างเคียง รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามลำดับขั้นตอนกระบวนการของกฎหมาย ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยประมาทเลินเล่อทำให้ประชาชนได้รับความเสียหาย หน่วยงานของรัฐที่พนักงานเจ้าหน้าที่สังกัดอยู่ต้องรับผิดชอบ ... ครับ !

นายปกครอง