(หนังสือพิมพ์ส่องใต้ ฉบับเดือนสิงหาคม ๒๕๕๙ – ปักษ์แรก)

ไม่บันทึกการยึดในโฉนดที่ดิน ... ผู้ซื้อเสียหาย ใครต้องรับผิด ?

นางสาวนิตา บุณยรัตน์ พนักงานคดีปกครองชำนาญการ
กลุ่มเผยแพร่ข้อมูลทางวิชาการและวารสาร
สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง

การยึดทรัพย์เป็นหนึ่งในมาตรการบังคับคดี เพื่อให้นำผลของคำพิพากษาไปปฏิบัติ โดยการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ วรรคหนึ่ง กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบและให้บันทึกการยึดไว้ในทะเบียนที่ดิน

คดีที่นำมาเล่าสู่กันฟังในฉบับนี้ เป็นเรื่องของผู้ซื้อที่ดินซึ่งได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้บันทึกยึดที่ดินในโฉนด ต่อมาที่ดินถูกขายทอดตลาดตามหมายบังคับคดีของศาล ผู้ซื้อจึงเสียเงินค่าที่ดิน โดยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรณีดังกล่าวจะถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินกระทำละเมิดต่อผู้ซื้อที่ดินหรือไม่ ?

ศาลปกครองได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๒๙/๒๕๕๙ ข้อเท็จจริงในคดีมีว่า ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินจากผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ในราคา ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท ต่อมา ผู้ฟ้องคดีจึงทราบว่าที่ดินที่ซื้อและจดทะเบียนมาโดยสมบูรณ์นั้นเป็นที่ดินที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดตามหมายบังคับคดีของศาลก่อนแล้ว แต่เจ้าพนักงานที่ดินไม่บันทึกการยึดในโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการประกาศขายทอดตลาดที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำร้องให้ปล่อยทรัพย์แต่ศาลอุทธรณ์ยกคำร้อง จึงยื่นฟ้องต่อศาลปกครอง ขอให้มีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดี (กรมที่ดิน) ชดใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ย

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ตามกฎหมาย ในการลงบัญชีอายัดและกลัดคำสั่งห้ามโอนที่ดินไว้ในทะเบียน ตามมาตรา ๓๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่ไม่ได้ดำเนินการจึงมีการจดทะเบียนขายที่ดิน ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการเสียเงินค่าซื้อที่ดิน โดยไม่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน **การกระทำของเจ้าหน้าที่ซึ่งละเลยไม่บันทึกการยึดที่ดินตามโฉนดไว้ในทะเบียนตามหมายบังคับคดีของศาล ทำให้มีการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ภายหลังจากที่ดินถูกยึดตามหมายบังคับคดีของศาลแล้ว** เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีต้องเสียค่าซื้อที่ดิน เกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง**จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี** ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้สุจริตไม่รู้ว่าที่ดินถูกยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ในฐานะที่ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดิน ซึ่งพิจารณาเพียงว่าผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะทำการซื้อขายได้หรือไม่และตามวิสัยของวิญญูชนโดยทั่วไป หากรู้ว่าที่ดินที่ซื้อถูกยึดตามหมายบังคับคดีของศาล คงไม่เข้าทำนิติกรรมเพราะมีจะได้รับแต่ความเสียหาย ดังนั้นพฤติการณ์ความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับ จึงเป็นผลโดยตรงจากการกระทำละเมิดของเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแต่เพียงฝ่ายเดียว ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐต้นสังกัดของเจ้าหน้าที่จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าที่ดินเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ย

คดีนี้ถือเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติราชการสำหรับเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินว่า นอกจากเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างเคร่งครัดแล้ว ยังจะต้องมีความละเอียดรอบคอบในการบันทึกหลักฐานทางทะเบียน เช่น ชื่อผู้สิทธิในที่ดิน ภาระผูกพันในที่ดิน การยึดหรือการอายัดที่ดินตามหมายบังคับคดีของศาล ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนผู้ถือครองเอกสารสิทธิในที่ดินมีความมั่นใจเอกสารของราชการ และการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ของรัฐยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามกฎหมาย