(หนังสือพิมพ์บ้านเมือง คอลัมน์คดีปกครอง ฉบับวันเสาร์ที่ 26 กรกฎาคม 2557)

ซื้อที่ดิน ! เนื้อที่ไม่ตรงกับที่ระบุในโฉนด ... ใคร ? ต้องรับผิด

คดีที่นำมาเล่าสู่กันฟังในฉบับนี้ เป็นคดีพิพาทที่ศาลปกครองสูงสุดได้คุ้มครองสิทธิของเอกชนในการซื้อที่ดินตามที่ปรากฏเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน แต่ต่อมาทราบภายหลังว่าที่ดินที่ตนซื้อมีเนื้อที่ดินน้อยกว่าที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน

คดีนี้จึงนับว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อที่ดินว่า ก่อนซื้อที่ดินแต่ละครั้ง นอกจากผู้ซื้อจะต้องตรวจดูสภาพทำเลของที่ดินที่จะทำการซื้อขาย และแนวเขตที่ดินข้างเคียงแต่ละด้านแล้ว ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบเนื้อที่ดินว่าตรงกับที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือไม่ เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายหลังจากการโอนที่ดิน

ข้อเท็จจริงในคดีนี้มีว่า เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2547 ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 61241 จำนวน 3 ไร่ 3 งาน จากบริษัท ล. ในราคา 11,500,000 บาท ผ่านมาสี่ปีเศษ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน จึงทราบว่าเนื้อที่ดินทั้งแปลงมีน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุในโฉนดที่ดิน 1 ไร่

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า *การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี (กรมที่ดิน) จดทะเบียนนิติกรรมและระบุในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินไว้ตรงกันว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 61241 มีเนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน ความคลาดเคลื่อนดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี* ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายต้องชำระราคาที่ดินเกินกว่าความเป็นจริง

จึงฟ้องกรมที่ดิน ขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ชดใช้ราคาที่ดินในส่วนที่ดินที่ชำระไว้เกินกว่าเนื้อที่ที่ดินที่มีอยู่จริง

ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างว่า โฉนดที่ดินเป็นเพียงส่วนประกอบหนึ่งที่ทำให้ทราบว่าที่ดินมีเนื้อที่โดยประมาณเท่าใด หากประสงค์จะทราบเนื้อที่ที่แน่นอน ผู้ฟ้องคดีย่อมสามารถตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินได้ การที่ผู้ฟ้องคดีไม่ตรวจสอบที่ดินก่อนการจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ ทั้งที่เป็นการซื้อขายในวงเงินที่สูง จึงเป็นความประมาทเลินเล่อของผู้ฟ้องคดีเอง ไม่อาจถือว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทำให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีหายไป อันเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

คดีนี้มีประเด็นที่น่าสนใจคือ การที่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินระบุเนื้อที่ในโฉนดที่ดินพิพาทคลาดเคลื่อนถือว่าเป็นการกระทำที่ประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ ? และกรมที่ดินจะต้องชดใช้ค่าเสียหายหรือไม่ ?

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2513 เจ้าของที่ดินเดิมได้ยื่นคำร้องขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 7582 ออกเป็นจำนวน 6 แปลง และเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีได้ทำการสอบสวนเพื่อคำนวณเนื้อที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 61241 แต่เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดยกเนื้อที่ไปเขียนในรายงานการรังวัดผิดพลาด โดยเขียนเนื้อที่เป็น 3 ไร่ 3 งาน ส่วนเนื้อที่แปลงแยกอื่นเขียนไว้ถูกต้อง ดังนั้น จึงเป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว จึงเป็นผู้ได้รับความเสียหายโดยตรงและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2547 เมื่อการกระทำของเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายและระเบียบของราชการ ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานที่สังกัด จึงต้องรับผิดในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ในสังกัดได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่

ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่สังกัดจึงต้องรับผิดชดใช้เงินให้แก่ผู้ฟ้องคดี *ตามมาตรา 5 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539* ประกอบกับมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเมื่อขณะที่ผู้ฟ้องคดีซื้อขายที่ดินดังกล่าวมีราคาตารางวาละ 7,666.67 บาท แต่ที่ดินตามโฉนดมีเนื้อที่เพียง 2 ไร่ 3 งาน ผู้ฟ้องคดีจึงชำระราคาที่ดินเกินกว่าความเป็นจริง คิดเป็นเงินจำนวน

3,066,668 บาท ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องรับผิดใช้เงินดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี มิใช่ราคาซื้อขายที่ดินในปัจจุบันซึ่งมิใช่ความเสียหายอันเป็นผลมาจากการกระทำละเมิดของผู้ถูกฟ้องคดีโดยตรง

นอกจากนี้ ในขณะที่เจ้าหน้าที่เขียนจำนวนที่ดินผิดพลาด ผู้ฟ้องคดีไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำดังกล่าวด้วย ผู้ฟ้องคดีเพิ่งมาเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาท เมื่อมีการซื้อที่ดินและมีการโอนขายที่ดินต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังจากเจ้าของที่ดินเดิมยื่นคำขอรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินพิพาทต่อเจ้าหน้าที่แล้วประมาณ 32 ปี ประกอบกับขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินพิพาท ไม่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้รู้ถึงเหตุการณ์ที่เจ้าหน้าที่เขียนจำนวนเนื้อที่ดินพิพาทโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อโฉนดที่ดินพิพาทเป็นเอกสารมหาชนและเป็นเอกสารราชการ ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดียอมตกลงซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้ไปตรวจสอบที่ดินพิพาท กรมที่ดินจึงไม่อาจนำมากล่าวอ้างเพื่อให้หลุดพ้นจากเหตุแห่งการกระทำละเมิดได้ *(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 848/2556)*

คดีนี้ นอกจากจะเป็นอุทาหรณ์ที่ดีสำหรับผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินแล้ว ยังเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติราชการของเจ้าหน้าที่ของรัฐว่าจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการอย่างเคร่งครัด และจะต้องใช้ความระมัดระวังและความละเอียดรอบคอบทุกขั้นตอน เพราะหากการกระทำในขั้นตอนใดทำให้ประชาชนหรือราชการได้รับความเสียหายโดยตรงจากการกระทำนั้น หน่วยงานต้นสังกัด (ในระดับกรม) ย่อมต้องชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการกระทำนั้น และหากเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง “เจ้าหน้าที่” ต้องรับผิด ... ครับ !

นายปกครอง