

รับซื้อฝาก ยินยอมรับความเสี่ยงในสัญญาขายฝาก ... ต้องรับความเสี่ยงนั้น !

วันนี้เราจะคุยเกี่ยวกับปัญหาในการขายฝาก ท่านผู้อ่านคงสงสัยว่าการขายฝากเกี่ยวข้องเป็นคดีปกครองได้อย่างไร ถ้าเป็นการขายฝากที่เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายคงจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคดีปกครองอย่างแน่นอน แต่ในกรณีที่มีการกล่าวหาว่าเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนขายฝากที่ดินโดยไม่ถูกต้อง เป็นเหตุให้ผู้รับซื้อฝากได้รับความเสียหาย ย่อมมีลักษณะเป็นคดีปกครองได้ คือ เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย

คดีปกครองที่นำเสนอในวันนี้ เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับประชาชนทั่วไปที่จะได้มีความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การ “กู้ยืมเงิน ที่ผู้กู้มักจะมอบโฉนดที่ดินวางไว้เป็นหลักประกันกับผู้ให้กู้โดยไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนจำนองตามกฎหมาย” หรือการทำ “บัตรประจำตัวประชาชนหาย” เนื่องจากทั้งโฉนดที่ดินและบัตรประจำตัวประชาชนถือเป็นเอกสารมหาชนที่ผู้อื่นอาจนำไปใช้แสวงหาประโยชน์ในทางที่มีชอบด้วยกฎหมาย และทำให้เจ้าของเสียหายได้

ข้อเท็จจริงในคดีนี้ฟังได้ว่า นายอรุณข่อยยืมเงินนายสายัณห์ (น้องชาย) โดยมอบโฉนดที่ดินไว้เป็นประกัน ต่อมา นายสายัณห์ได้แสดงตนเป็นนายอรุณ และนำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนขายฝากกับนายเคราะห์ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด 2 ปี โดยนายอรุณไม่ได้ยินยอมหรือมอบอำนาจให้ทำสัญญาขายฝากดังกล่าว และก่อนหน้านั้นบัตรประจำตัวประชาชนของนายอรุณหายไป โดยนายอรุณได้แจ้งความไว้ที่สถานีตำรวจแล้ว

ในการจดทะเบียนการขายฝากดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน นายเคราะห์ผู้รับซื้อฝากได้ลงนามยินยอมรับผิดชอบในความเสี่ยงใด ๆ ที่จะเกิดขึ้นไว้ด้านหลังหนังสือสัญญาขายฝาก

เมื่อนายอรุณทราบเรื่องที่เกิดขึ้น จึงได้ร้องเรียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีอาญากับนายสายัณห์ฐานยักยอกเบียดบังเอาโฉนดที่ดินไปโดยทุจริตและปลอมเอกสาร มีหนังสือขอให้อธิบดีกรมที่ดินสอบสวนข้อเท็จจริง และฟ้องคดีต่อศาลจังหวัดเพื่อขอให้เพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดิน

ในส่วนการฟ้องคดีอาญารัฐประหารปลอมเอกสาร นายสายัณห์รับสารภาพว่าปลอมลายมือชื่อนายอรุณในเอกสารเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและคดีถึงที่สุด โดยศาลพิพากษานายสายัณห์มีความผิดฐานปลอมเอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการและใช้เอกสารปลอม ในขณะเดียวกัน อธิบดีกรมที่ดินได้แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเรื่องดังกล่าว ซึ่งต่อมาได้มีคำสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากระหว่างนายสายัณห์กับนายเคราะห์ เนื่องจากการจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมาย และได้แจ้งการเพิกถอนดังกล่าวให้นายเคราะห์ทราบ

นายเคราะห์ซึ่งเป็นผู้เสียหายจึงอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากดังกล่าว แต่ผู้ที่มีอำนาจพิจารณายกอุทธรณ์

นายเคราะห์จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของกรมที่ดินที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน และหากเพิกถอนไม่ได้ ขอให้กรมที่ดินชดเชยค่าเสียหาย

ศาลปกครองสูงสุดตั้งประเด็นวินิจฉัยว่า กรมที่ดินกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ ? หากเป็นการกระทำละเมิดจะต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนหรือไม่ ? เพียงใด ? โดยมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยอันดับแรก คือ การทำหน้าที่ของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ถือว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและพฤติการณ์ในการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทหรือไม่ ?

ในชั้นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดกรณีที่วินิจฉัยว่า ลายมือชื่อของนายสายัณห์ คล้ายคลึงกับของนายอรุณที่ปรากฏอยู่ในสารบบจดทะเบียน และมีการนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของมาเป็น หลักฐาน ทำให้น่าเชื่อว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง ประกอบกับก่อนยื่นคำขอจดทะเบียน คู่สัญญาได้ติดต่อตกลงทำสัญญากันมาก่อนหน้านั้นแล้ว จึงถือเป็นการใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและ พฤติการณ์แล้วและมีได้ประมาทเลินเล่อในการทำหน้าที่แต่อย่างใด

ศาลปกครองสูงสุดรับฟังข้อเท็จจริง (ที่เป็นสาระสำคัญของคดี) เป็นที่ยุติหลายประการ อาทิ (1) ในขั้นตอนการตรวจสอบเอกสารก่อนจดทะเบียนขายฝากที่ดินพบว่า นักวิชาการที่ดินเป็นผู้ทำการ สอบสวนสิทธิและจดทะเบียน โดยเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้ทำการสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล ตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งหลักเกณฑ์อื่น ๆ ตามที่ กฎหมายกำหนดก่อนจดทะเบียนให้คู่สัญญา (2) ผู้ฟ้องคดีให้อัยการยื่นยันและบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร ด้านหลังหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินว่า ได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงคำสัญญากันมา อย่างแน่นอน จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียนขายฝาก หากเกิดความผิดพลาดเพราะตัวเจ้าของที่ดิน หรือที่ดินผิดแปลง ผู้ฟ้องคดีขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น (3) จากการนำสืบของผู้ฟ้องคดีต่อศาลในคดีแพ่งได้ความว่า นายอรุณขายฝากที่ดินให้ด้วยตนเองและนายอรุณพาผู้ฟ้องคดีไปเดินดูที่ดินและนัดกันไปทำสัญญา

ในประเด็นของการตรวจสอบลายมือชื่อของผู้ขอทำนิติกรรม ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เจ้าหน้าที่มีหน้าที่เพียงตรวจสอบว่าลายมือชื่อมีความคล้ายคลึงกับลายมือชื่อที่ปรากฏในเอกสารอื่นในสารบบ จดทะเบียนหรือไม่ โดยการตรวจสอบด้วยสายตาตามธรรมดาเท่าที่วิญญูชนพึงกระทำได้เท่านั้น พนักงาน เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการไม่อยู่ในฐานะที่เป็นผู้ชำนาญการในการตรวจพิสูจน์ลายมือชื่อของผู้ขอทำนิติกรรม แต่ การตรวจสอบลายมือชื่อเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งก่อนที่จะรับจดทะเบียนขายฝาก และได้มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ในเรื่องความถูกต้องของลายมือชื่อในขณะที่จดทะเบียนขายฝาก

การตรวจสอบลายมือชื่อนายอรุณในคดีนี้จึงอยู่บนพื้นฐานการยืนยันของผู้ฟ้องคดีเองว่าได้ ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างว่าผู้ฟ้องคดีลงลายมือชื่อในอัยการยื่นยันตัวบุคคล เพราะเชื่อโดยสุจริตว่าเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบดีแล้ว อันเป็นการผลักภาระในการ ตรวจสอบทั้งหมดให้กับเจ้าหน้าที่

เมื่อพิจารณาพฤติการณ์ของผู้เกี่ยวข้องแล้วจึงยังฟังไม่ได้ว่าเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินปฏิบัติ หน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีเสียหาย

การกระทำของกรมที่ดินจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ และไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี

(ผู้ที่สนใจสามารถศึกษารายละเอียดของคดีนี้ได้จากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 684/2560)

คดีนี้นอกจากจะเป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับประชาชนทั่วไปที่จะต้องระมัดระวังดูแลและเก็บรักษา เอกสารสำคัญของตนไว้เป็นอย่างดีแล้ว ยังเป็นอุทธรณ์สำหรับผู้รับซื้อฝากที่ดินในสัญญาขายฝากตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่า การที่ผู้รับซื้อฝากได้ยืนยันและยอมรับตัวบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยไม่ได้โต้แย้งว่า มิใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน กับทั้งได้ลงลายมือชื่อในบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรด้านหลังหนังสือสัญญาขายฝาก ที่ดินต่อหน้าเจ้าหน้าที่โดยยอมรับผิดหากเกิดความผิดพลาดเพราะตัวเจ้าของที่ดินหรือที่ดินผิดแปลง ผู้รับซื้อ ฝากจะอ้างความเชื่อโดยสุจริตว่าเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมการขายฝากที่ดิน มาเป็นเหตุในการเรียกให้กรมที่ดินชดใช้ค่าเสียหายจากการกระทำละเมิดของ เจ้าหน้าที่ไม่ได้ เพราะในกรณีเช่นนี้สาเหตุแห่งความเสียหายเกิดจากพฤติการณ์ของฝ่ายผู้รับซื้อฝากเป็นสำคัญ