

ที่ มท ๐๓๑๐.๓/ว ๒๕๖๘



กรมการปกครอง  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง คดีศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗๘/๒๕๕๙ (คชก.ไต่ล้อม)  
เรียน 'ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองกลาง จำนวน ๑ ชุด  
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานคดีปกครอง สำนักงานอัยการสูงสุด ด่วนที่สุด ที่ อส ๐๐๒๗.๖/๒๕๐๙  
ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ชุด  
๓. สำเนาหนังสือสำนักงานศาลปกครองกลาง ที่ ศป ๐๖๐๔/ธ ๓๖๑๖  
ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมการปกครองได้รับแจ้งจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาว่า ได้รับคำพิพากษาคดีศาลปกครองกลาง ในคดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๙ ระหว่างนางมาเรียม แม่พร ผู้ฟ้องคดีกับคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่องคดีพิพาทเกี่ยวกับกรณีที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งคดีได้ถึงที่สุดแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้เป็นข้อมูลประกอบการปฏิบัติหน้าที่ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชำนาญวิทย์ เตรัตน์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักบริหารการปกครองท้องถิ่น  
ส่วนพัฒนาและส่งเสริมการบริหารงานท้องถิ่น  
โทร. ๐-๒๖๒๙-๘๓๐๖ - ๑๔ ต่อ ๕๑๓  
โทรสาร ๐-๒๖๒๙-๘๓๐๒

ด่วนที่สุด

ที่ อส ๐๐๒๗.๖/๒๕๐๙



สำนักงานคดีปกครอง สำนักงานอัยการสูงสุด  
อาคารราชบุรีเรอณธ์ ชั้น ๕

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง

เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา  
รับที่ 22266  
วันที่ 27 ก.ย. 2559  
เวลา  
ที่ทำการปกครองจังหวัด  
เลขรับ 6166  
วันที่ ๒๖ ก.ย. ๒๕๕๙  
เวลา

๒๖ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง แจ้งความเห็นทางคดี

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ อย ๐๐๑๘.๑/๑๗๐๙๒ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้ส่งสำเนาคำพิพากษาศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗๘/๒๕๕๙ ระหว่าง นางมาเรียม แม่พร ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่องคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลปกครองกลางได้อ่านคำพิพากษา เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๙ มาเพื่อทราบ นั้น

สำนักงานคดีปกครองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำพิพากษาศาลปกครองกลางที่พิพากษายกฟ้องชอบด้วยเหตุผลและข้อกฎหมายตามความประสงค์ที่ขอให้แก้ต่างคดี คดีไม่มีเหตุอุทธรณ์ จึงมีคำสั่งไม่อุทธรณ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพูนศักดิ์ อุทกภาชน์)

รองอธิบดีอัยการ สำนักงานคดีปกครอง ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีอัยการ สำนักงานคดีปกครอง

สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีปกครอง ๖

โทร. ๐-๒๑๔๒-๑๔๓๑ / โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๑๖๘

Email.admin6@ago.go.th

(นายธีระ ดินสสัย พนักงานอัยการ)

(นางสาวทัดดา วีระวุฒิ นิติกร)



ที่ สป ๐๐๐๔/ธ ๓๖๑๖

รับที่ 25514  
วันที่ 8 พ.ย. 2555  
เวลา.....

สำนักงานศาลปกครองกลาง  
เลขที่ ๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่

๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐  
รับที่ 5901  
วันที่ ๘ พ.ย. ๒๕๕๕  
เวลา.....

เรื่อง แจ้งผลคดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗๘/๒๕๕๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ อย ๐๐๑๘.๑/๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาขอทราบคดีที่ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษายกฟ้อง ในคดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗๘/๒๕๕๕ ระหว่าง นางมาเรียมแผ่พร ผู้ฟ้องคดี กับ คณะกรรมการการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผู้ถูกฟ้องคดี ว่าคดีดังกล่าวผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำพิพากษาหรือไม่ และคดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้วหรือไม่ ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

สำนักงานศาลปกครองกลางขอเรียนว่า คดีดังกล่าวผู้ฟ้องคดีมิได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแต่อย่างใด คดีจึงถึงที่สุดแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพฑูรย์ คล้ายยวงทอง)

ผู้อำนวยการสำนักงานศาลปกครองกลาง

กลุ่มสารบบคดี

โทรศัพท์ ๐ ๒๑๔๑ ๐๒๒๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๘๓๑

โทรศัพท์สายด่วน "๑๓๕๕"



คดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗/๒๕๕๖

คดีหมายเลขดำที่ ๒๒๘/๒๕๕๖  
คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๗/๒๕๕๖  
๑๗๗

## ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองกลาง

วันที่ ๙ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๕๙

ระหว่าง { นางมาเรียม แม่พร

ผู้ฟ้องคดี

คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประจำจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๙๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอกาฬ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา โดยซื้อจากนายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่าที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ซึ่งมีนายสำเภา สุวรักรัษ เป็นผู้เช่าทำนา ต่อมา นายสำเภาเห็นว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงได้มีหนังสือร้องเรียนต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม (คชก. ตำบลไผ่ล้อม) ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ พิเศษ/๗ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕ แจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมว่า นายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ และมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับโอน



/ขายที่นาพิพาท...

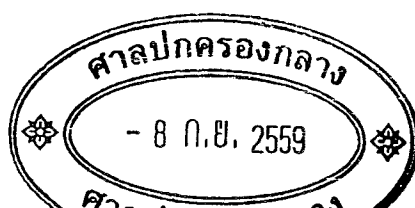
ขายที่นาพิพาทให้แก่นายสำเภา ผู้เช่านา ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕ อุตธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีมติเป็นเอกฉันท์ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ยอ ๐๐๑๗.๑/๑๘๑๑๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ แจ้งผู้ฟ้องคดีตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ยอ ๐๘๑๗/๕ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๖ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วย กับคำสั่งดังกล่าว เนื่องจากการซื้อขายที่นาพิพาทระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้ฟ้องคดีเป็นไปโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน จึงชอบด้วยกฎหมาย นอกจากนี้ การกำหนดราคาที่ดินนาพิพาท ไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ไม่ถูกต้องและไม่เป็นธรรม เนื่องจากราคาที่กำหนดให้ นั้นต่ำกว่าราคาท้องตลาดซึ่งมีราคาซื้อขายกันไร่ละไม่ต่ำกว่า ๑๕๕,๐๐๐ บาท ในส่วนของ กระบวนการซื้อขายที่นาพิพาทว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น ผู้ฟ้องคดีไม่ติดใจ แต่ในส่วน ของการกำหนดราคาซื้อขายที่นาพิพาทนั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่เป็นธรรม เนื่องจากที่ดินนาพิพาท ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนใกล้เคียงชลประทาน มีถนนคอนกรีต มีทางเข้าออกสะดวกต่อการคมนาคม และการเข้าทำประโยชน์ การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม กำหนดราคาซื้อขายที่นาพิพาทเพียงไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด ซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาล

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

๑. เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ยอ ๐๐๑๗.๑/๑๘๑๑๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕

๒. กำหนดราคาขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๙๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แก่ผู้เช่านาในราคาไร่ละ ๑๕๕,๐๐๐ บาท

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่า เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๕๕ นายสำเภา สุวรัทษร ผู้เช่านา ได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๕๕ ถึงนายอำเภอภาชี ขอให้เพิกถอน การซื้อขายที่นาระหว่างนายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่านา กับผู้ฟ้องคดี ผู้ซื้อนา โดยการ ซื้อขายที่นาดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ที่กำหนดว่า ผู้ให้เช่าจะขายที่นาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบ โดยทำเป็นหนังสือแสดง ความจำนองจะขายนาพร้อมทั้งระบุราคาที่ขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธานคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล เพื่อแจ้งผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวัน ซึ่งคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมได้ประชุมพิจารณา



/ข้อร้องเรียน...

ข้อร้องเรียนดังกล่าวจำนวน ๔ ครั้ง คือ (๑) ครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๕ กรณีนายพงษ์ศักดิ์ ผู้ให้เช่าขายที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยมิได้แจ้งความจำนงจะขายที่ดินเป็นหนังสือให้แก่นายสำเภาผู้เช่านาทราบก่อน ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งผู้เช่านาได้ให้ถ้อยคำว่าได้เช่าที่นาแปลงดังกล่าวมาประมาณ ๕๐ ปี โดยมิได้ทำสัญญาเช่าแต่อย่างใด และผู้เช่ามีความประสงค์จะซื้อที่ดินคืนจากผู้ฟ้องคดี แต่ผู้ฟ้องคดีได้แจ้งราคาขายคืนสูงเกินกว่าที่ผู้เช่าจะซื้อได้ (๒) ครั้งที่ ๒/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ มีนายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่า นางสาวไพลิน สุวรักษร ผู้แทนผู้เช่า และนายชะลอ แผลพร ผู้แทนผู้ฟ้องคดีมาให้ถ้อยคำ ผู้ให้เช่าให้การยอมรับว่ามีหนังสือแจ้งไปยังประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมหรือผู้เช่าแต่อย่างใด เพียงแต่บอกกล่าวด้วยวาจาว่าจะขายที่นาเท่านั้น แต่เมื่อเวลาล่วงเลยเป็นเวลานานฝ่ายผู้เช่านามิได้ดำเนินการใด ๆ นางสาวไพลิน สุวรักษร ผู้แทนผู้เช่านาให้ถ้อยคำว่าการพูดคุยทางโทรศัพท์กับผู้ให้เช่านาเกี่ยวกับการซื้อขาย เมื่อประมาณเดือนมกราคม ๒๕๕๔ จะขายให้ในราคาประเมินและได้ไปขอราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ ในขณะนั้นราคาไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท และได้ยื่นขอกู้เงินกับธนาคารออมสิน เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๔ และธนาคารได้อนุมัติเงินกู้เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นวันหลังจากที่ผู้ให้เช่านากับผู้ฟ้องคดีได้ทำสัญญาซื้อขายนาแปลงที่เช่าตามสัญญาซื้อขาย ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ส่วนนายชะลอ แผลพร ผู้แทนผู้ฟ้องคดีแจ้งต่อที่ประชุมคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ว่าตนเองเคยถามผู้ให้เช่านาว่าได้บอกผู้เช่านาหรือไม่ว่าจะขายที่นาดังกล่าว ผู้ให้เช่านาบอกว่าได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบแล้ว แต่ผู้เช่านาก็ไม่ดำเนินการซื้อและหลังจากที่ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินมาแล้วบุตรของผู้เช่านาได้โทรศัพท์ติดต่อมาว่าจะขอซื้อที่ดินคืนและผู้ฟ้องคดียินดียุ่จะขายคืนให้หลังจากซื้อที่ดินมาแล้วประมาณ ๓ เดือน ผู้เช่านาได้มาติดต่อทำสัญญาเช่าที่นาแปลงพิพาทกับผู้ฟ้องคดีเป็นเวลา ๖ ปี เมื่อผู้ฟ้องคดีไปเก็บค่าเช่าที่นาก็ไม่ได้มีการแจ้งว่าจะขอซื้อที่ดินแปลงนี้คืน จนกระทั่งมีเจ้าหน้าที่โทรศัพท์มาแจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ผู้เช่านาได้มาร้องเรียนขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนแต่ไม่สามารถตกลงราคาที่ซื้อขายกันได้ ซึ่งคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมมีความเห็นว่าจะต้องมีการตรวจสอบราคาที่ดินเพื่อประกอบการวินิจฉัยให้ผู้รับโอน ขายที่นาให้แก่ผู้เช่านาต่อไป (๓) ครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เจ้าหน้าที่รายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงในประเด็นเกี่ยวกับราคาของที่นาแปลงที่พิพาทว่าได้สอบปากคำพยานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบ



การพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาด โดยสอบปากคำนายทองคำ บุญเรือง อยู่บ้านเลขที่ ๒๙/๑ หมู่ที่ ๙ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอกาฬ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ให้การว่าตนมีที่ดินอยู่ใกล้กับที่ดินแปลงที่นายสำเภา สุวัชร เซ้าทำนา โดยที่ดินของตนมีเนื้อที่จำนวน ๑๑ ไร่ ๒ งาน เป็นที่ไม่ติดทางสาธารณะ และได้ขายที่ดินไปเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๕๔ เป็นเงินจำนวน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท และเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตรวจสอบพยานเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๙๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอกาฬ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยหนังสือสัญญาขายที่ดิน ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ระบุว่าผู้ขายยอมขายที่ดินทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นเงินจำนวน ๘๕๐,๐๐๐ บาท ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีผู้เช่า ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ และตรวจสอบบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ที่ดินเนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา มีราคาประเมินในการจดทะเบียนจำนวน ๖๒๔,๕๐๐ บาท พร้อมใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ ๕๓ - ๐๕๒๓๓๑ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ (๔) ครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ ได้มีมติตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้ผู้ฟ้องคดีขายที่นาให้แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ด้วยคะแนน ๘ ต่อ ๒ ทั้งนี้ ให้ทั้งสองฝ่ายดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำวินิจฉัย โดยคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุดที่ พิเศษ/๗ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕ แจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมให้กับผู้เช่าและผู้ฟ้องคดีทราบ โดยผู้เช่าได้รับหนังสือเมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ ส่วนผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือเมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดียื่นหนังสือ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวว่าผู้เช่าได้สละสิทธิที่จะซื้อที่นาคืนจากผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่ากับผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๕ อันเป็นวันหลังจากวันที่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแล้ว การที่ผู้เช่าเรียกร้องกรณีดังกล่าวจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและไม่เป็นธรรมกับผู้ฟ้องคดี อีกทั้งราคาที่ดินที่กำหนดไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในท้องตลาด จึงขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีวินิจฉัยและกำหนดราคาในอัตราไร่ละ ๑๕๕,๐๐๐ บาท คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ได้จัดประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๕ และมีมติเป็นเอกฉันท์ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี แต่เห็นควร



/ให้ทะเลา...

ให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมไว้ก่อน จากนั้นได้แจ้งมติดังกล่าวให้ผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาอุทธรณ์

ผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ โดยพิจารณาจากมติที่ประชุมของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมแล้ว เห็นว่า เมื่อไม่มีหลักฐานการแจ้งการขายที่ดินซึ่งเป็นขั้นตอนที่สำคัญตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนั้น การแจ้งการขายที่นาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีมติยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี (ผู้ถูกฟ้องคดีเห็นว่า ตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กำหนดให้ผู้ให้เช่าจะขายนาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบ โดยทำเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขาย พร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวัน และถ้าผู้เช่านาแสดงความจำนงจะซื้อนาเป็นหนังสือยื่นต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่าจะต้องขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ผู้เช่านาตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ได้แจ้งไว้ แต่จากข้อเท็จจริงผู้ให้เช่านามิได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบว่าตนจะขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดี การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เห็นได้ว่าการซื้อขายที่ดินพิพาทกับราคาขายที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม (ผู้ให้เช่า) กับผู้ฟ้องคดี (ผู้ซื้อ) ตกลงกันนั้น ต้องให้ผู้เช่านาเป็นฝ่ายทราบก่อน เพื่อแสดงความจำนงในการซื้อหรือได้สิทธิในการซื้อที่ดินพิพาทก่อน อีกทั้งกฎหมายยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก.ตำบล ย่อมแสดงให้เห็นว่า คชก.ตำบลจะต้องพิจารณาในเรื่องราคาของที่ดินที่ผู้ให้เช่าจำนงจะขายและผู้เช่ามีความจำนงจะซื้อว่าเป็นราคาที่เหมาะสมหรือไม่ อย่างไร อันเกี่ยวเนื่องผูกพันกับการพิจารณาของ คชก.ตำบล ทั้งในเรื่องการขายที่ต้องมีการแจ้ง รวมถึงการพิจารณาราคาและวิธีการชำระเงินประกอบกัน ซึ่งถือเป็นขั้นตอนและวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ แม้ว่าผู้ฟ้องคดีจะไม่พอใจและไม่ขออุทธรณ์คำสั่งในประเด็นการซื้อขายที่ดินพิพาทว่าจะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ก็ตาม

ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าการที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนดให้ผู้ฟ้องคดีขายที่นาพิพาทให้แก่นายสำเภา สุวรักษร ผู้เช่านาในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นการกำหนดราคาที่ไม่ถูกต้องและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดีนั้น เห็นว่า คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมได้กำหนดราคา

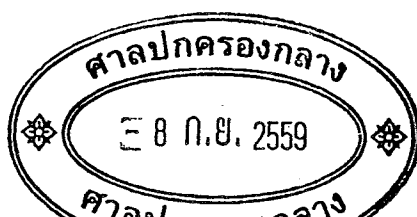


/โดยพิจารณา...



โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบปากคำพยาน นายทองคำ บุญเรือง ซึ่งมีที่ดิน อยู่ใกล้กับที่ดินแปลงพิพาท มีเนื้อที่จำนวน ๑๑ ไร่ ๒ งาน เป็นที่ไม่ติดทางสาธารณะ และได้ขายที่ดินไปเมื่อประมาณเดือนมีนาคม ๒๕๕๔ เป็นเงินจำนวน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท และสอบปากคำพยาน นางสาวรงค์ โสแสงสุวรรณ เจ้าของที่ดิน ที่ติดทางสาธารณะได้ให้ถ้อยคำว่าจะขายที่ดินของตนในราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท อีกทั้ง ตรวจสอบพยานเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน โดยหนังสือสัญญาขายที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้ฟ้องคดี ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ระบุว่าผู้ขายยอมขายที่ดินทั้งแปลง แก่ผู้ซื้อ เป็นเงินจำนวน ๘๕๐,๐๐๐ บาท บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สินว่าที่ดินพิพาท มีราคาประเมินในการจดทะเบียนจำนวน ๖๒๔,๕๐๐ บาท การกำหนดราคาขายที่ดิน ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เนื่องจากมีการพิจารณากลับกรอง โดยคณะกรรมการซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย โดยพิจารณาทั้งราคาซื้อขายของที่ดินใกล้เคียง ในช่วงระยะเวลาการซื้อขายก่อนหน้านี้ไม่เกิน ๒ ปี เปรียบเทียบจากประเมินราคาทรัพย์สิน และพยานเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องประกอบกัน ถือว่าการกำหนดราคาขายที่ดินพิพาท ของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมเป็นราคาขายที่ชอบ ด้วยกฎหมายและเหมาะสมแล้ว

ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีในประเด็น ราคาซื้อขายที่ดินที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนด แต่ผู้ถูกฟ้องคดีกลับมีคำสั่งยกอุทธรณ์ โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นดังกล่าว นั้น เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีได้วินิจฉัยข้อพิพาทและคำอุทธรณ์ตามข้อเท็จจริง หลักเกณฑ์และระเบียบกฎหมาย ที่กำหนดโดยครบถ้วน พร้อมทั้งพิจารณาพยานหลักฐานทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสารต่าง ๆ รายงานการประชุมของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม จำนวน ๘ ครั้ง พิจารณาเปรียบเทียบราคาได้ว่าที่นาพิพาทมีราคาประเมินในการจดทะเบียน ๖๒๔,๕๐๐ บาท (เฉลี่ยไร่ละ ๕๒,๐๔๒ บาท) (ที่ถูกคือ ๕๑,๒๓๐.๕๑๖ บาท) ราคาขาย ตามสัญญาซื้อขาย ไร่ละ ๖๖,๖๑๔.๔๒ บาท (ที่ถูกคือ ๖๙,๗๒๙.๒๘๖ บาท) และสำรวจ ราคาซื้อขายของตลาดในขณะนั้น เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท ผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาแล้ว เห็นชอบตามราคาที่ดินที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนด จึงมีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ว่ามติของคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ที่ให้ผู้ฟ้องคดีขายที่นาพิพาทให้นายสำเภา

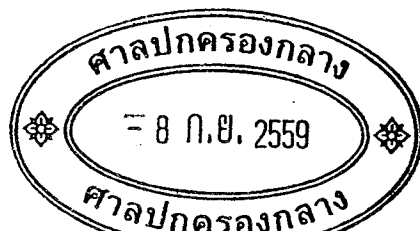


/สุรวัชร...

สุรวัชร ผู้เช่า ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท นั้น ชอบด้วยกฎหมาย ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี การพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีจึงสมเหตุสมผลและชอบด้วยกฎหมายทุกประการ

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การว่า แม่คดีนี้ผู้ฟ้องคดีมิได้ตั้งใจในประเด็นการซื้อขาย ที่พิพาทว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แต่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าแม้ผู้ขายจะมีได้ทำหนังสือบอกกล่าว ขยายที่นาพิพาทให้ผู้เช่านาซื้อที่นาก่อนก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงในการประชุมคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ ที่นางสาวไพลิน สุรวัชร ตัวแทนของผู้เช่านาได้ให้การต่อที่ประชุมว่าได้รับแจ้งการซื้อขายที่นาจากผู้ให้เช่าแล้ว โดยมีการพูดคุยกันเมื่อเดือนมกราคม ๒๕๕๔ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือต่อกัน ภายหลังการพูดคุย ผู้เช่านาก็มิได้ซื้อที่นาแต่อย่างใด อีกทั้งยังได้มาขอเช่านาของผู้ฟ้องคดี โดยทำเป็นสัญญาเช่าไว้ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๕ กรณีจึงถือได้ว่าผู้เช่านาทราบเรื่องการขายที่พิพาทแล้ว แต่ยังคงยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม เพื่อขอซื้อที่นาพิพาทคืน จึงถือว่าผู้เช่านาใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม มิได้วินิจฉัยในเรื่องราคาโดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากข้อมูลให้ครบถ้วน ซึ่งจะต้องพิจารณา จากพยานหลักฐาน มิใช่เพียงแต่รับฟังจากพยานบุคคลเพียงไม่กี่คนและกำหนดราคาเอง เห็นได้จากการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ นายบุญมาก ทูลฉลอง ซึ่งเป็นคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ ยอมรับในรายงานการประชุมว่า การสอบพยานบุคคลเพื่อให้ได้ราคาของที่ดินนั้นเป็นเรื่องยาก แต่ปรากฏว่ากรรมการ คนดังกล่าวกลับสรุปตัดตอนว่าพยานบุคคลเพียง ๒ ปากก็เพียงพอและได้กำหนดราคา ขึ้นเองว่าควรจะเป็นราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งกรรมการทุกคนจนคล้อยตามว่าควร จะกำหนดราคาที่ไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ยกเว้นเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอภาษีและผู้แทนปศุสัตว์ อำเภอภาษีที่เห็นควรให้ขายในราคา ๑๑๕,๐๐๐ บาท ซึ่งผู้ฟ้องคดีชี้แจงว่าผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินมา ในราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ยังไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าภาษี ซึ่งใกล้เคียงกับราคาที่กรรมการ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอภาษีและผู้แทนปศุสัตว์อำเภอภาษีกำหนด แต่เมื่อประธาน ได้แจ้งให้มีการสอบปากคำ นางสาวรงค์ โล่แสงสุวรรณ ซึ่งมีที่ดินติดกับผู้ฟ้องคดีเพิ่มเติม การประชุมจึงได้เลื่อนมาในครั้งที่ ๔ โดยในการประชุมครั้งดังกล่าว นางสาวรงค์ โล่แสงสุวรรณ ได้ชี้แจงว่าตนมีความประสงค์จะขายที่ดินในราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท ซึ่งถือว่าเป็นราคา ที่ใกล้เคียงกับความเห็นของเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอภาษีและผู้แทนปศุสัตว์อำเภอภาษีเสนอ



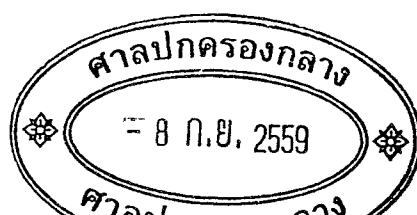
/แต่ปรากฏว่า...

แต่ปรากฏว่าคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ไม่ยอมรับฟังข้อมูลดังกล่าว กลับลงมติกำหนดราคาเองว่าให้ขายในราคา ๑๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี

การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติว่ามติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมชอบด้วยกฎหมาย โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี แต่พิจารณาสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีอันเป็นการขัดต่อมาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่กำหนดให้ผู้ออกคำสั่งจะต้องพิจารณาทบทวนอุทธรณ์ ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย แสวงหาพยานหลักฐาน รับฟังพยานหลักฐาน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การเพิ่มเติมว่า แม้ผู้ฟ้องคดีมิได้ใส่ใจในประเด็นการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาท ซึ่งประเด็นนี้เป็นประเด็นสำคัญแห่งคดี แต่เนื่องจากการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทมิได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๓ โดยผู้ให้เช่าให้การยอมรับว่ามีได้มีหนังสือแจ้งไปยังประธานคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม หรือผู้เช่าแต่อย่างใด เพียงแต่บอกกล่าวด้วยวาจาว่าจะขายที่นาเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าไม่ได้ทำการบอกเลิกสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ผู้เช่านาก็ยังมีสิทธิที่จะแสดงความจำนงซื้อที่นาดังกล่าวก่อนผู้ฟ้องคดี เมื่อการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทมิชอบด้วยกฎหมายมาตั้งแต่ต้น ก็เป็นสิทธิของผู้เช่านาที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่าคืนจากผู้ฟ้องคดี การกล่าวอ้างว่าผู้เช่านาใช้สิทธิโดยไม่สุจริตจึงไม่อาจรับฟังได้

ส่วนกรณีที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม มีมติให้ผู้ฟ้องคดีขายที่นาให้กับผู้เช่านาในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท นั้น คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมได้พิจารณาราคาซื้อขายที่ดินจากพยานบุคคล พยานเอกสาร และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นการพิจารณาจากพยานหลักฐานต่างๆ อย่างเพียงพอและเหมาะสม ดังนี้ (๑) ถ้อยคำพยานของ นายทองคำ บุญเรือง ซึ่งมีที่ดินใกล้เคียงกับที่ดินแปลงพิพาท มีเนื้อที่จำนวน ๑๑ ไร่ ๒ งาน เป็นที่ไม่ติดทางสาธารณะ และได้ขายที่ดินเมื่อประมาณเดือนมีนาคม ๒๕๕๔ เป็นจำนวนเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท และถ้อยคำของ นางสุรางค์ โล่แสงสุวรรณ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินติดทางสาธารณะ ว่าจะขายที่ดินของตนในราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท แม้จะเป็นการสอบพยานเพียง ๒ ราย แต่ก็เพียงพอในการรับฟัง เนื่องจากเป็นที่ดินซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง



/กับที่ดินแปลงพิพาท...

กับที่ดินแปลงพิพาท โดยซื้อขายกันในราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท ถึง ๑๒๐,๐๐๐ บาท และถือเป็นราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดขณะนั้น (๒) ตรวจสอบการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๙๖๖ เลขที่ดิน ๑๐๐ หน้าสำรวจ ๓๘๙ เล่มที่ ๙๐ หน้า ๖๖ ประกอบหนังสือสัญญาขายที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท (๓) ตรวจสอบจากบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา ราคาประเมินในการจดทะเบียน ๖๒๔,๕๐๐ บาท (เฉลี่ยไร่ละ ๕๑,๒๓๐.๕๑๖ บาท) จึงเห็นได้ว่าคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม พิจารณากรณีดังกล่าวโดยเปรียบเทียบราคา จากราคาซื้อขายขณะนั้น ราคาจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ และบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงมีมติให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินแปลงพิพาทคืนให้ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว กรณีที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่า ซื้อที่นาแปลงพิพาทในราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้น ขัดกับข้อเท็จจริงเพราะตามเอกสารสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ขายกับผู้ฟ้องคดีซึ่งได้ทำต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ กำหนดซื้อขายกันในราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยแล้วผู้ฟ้องคดีซื้อขายที่ดินแปลงที่พิพาทในราคาไร่ละ ๖๙,๗๒๙.๒๘๘ บาท ซึ่งจากเอกสารบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ที่ดินเนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา มีราคาประเมินในการจดทะเบียน ๖๒๔,๕๐๐ บาท เฉลี่ยราคาประเมินไร่ละ ๕๑,๒๓๐.๕๑๖ บาท การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมมีมติให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินคืนผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท นั้น ผู้ฟ้องคดีจะได้ส่วนต่างจากการซื้อขายไร่ละ ๔๐,๒๗๐.๗๑๔ บาท จึงเป็นธรรมแล้ว อีกทั้งตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้เช่ามีสิทธิซื้อที่ดินแปลงพิพาทในราคาที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาในตลาดขณะนั้น การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมมีมติให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินแปลงพิพาทในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งสูงกว่าราคาของผู้ฟ้องคดีซื้อไว้ และเป็นราคาที่เทียบเคียงกับการซื้อขายในท้องตลาดทั่วไปแล้ว

ศาลออกนั่งพิจารณาคดีเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๙ โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการเจ้าของสำนวน และได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดีด้วยแล้ว



/ศาลได้ตรวจ...

ศาลได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๘๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอกาฬ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา โดยซื้อจาก นายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่าที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ในราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งมีนายสำเภา สุวัชร เป็นผู้เช่าทำนา ต่อมา นายสำเภาเห็นว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าว ไม่ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๕๕ ร้องเรียนต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประจำตำบลไผ่ล้อม ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ ว่านายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงมีคำสั่ง ให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับโอน ขายที่ดินแปลงพิพาทให้แก่นายสำเภา ผู้เช่านา ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท แจ้งผู้ฟ้องคดีตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ พิเศษ/๗ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดี ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ว่ามติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมชอบด้วยกฎหมาย ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี โดยแจ้งมติของผู้ถูกฟ้องคดีให้ผู้ฟ้องคดีทราบตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ อย ๐๐๑๗.๑/๑๘๑๑๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การซื้อขาย ที่ดินแปลงพิพาทระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้ฟ้องคดีเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจาก เป็นการซื้อมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งนี้ ในส่วนของกระบวนการซื้อขายที่ดิน แปลงพิพาทว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น ผู้ฟ้องคดีไม่ติดใจ แต่การที่คณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนดราคาขายคืนที่ดินแปลงพิพาท ไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ ไม่ถูกต้องและไม่เป็นธรรม เนื่องจากราคาที่กำหนดให้ นั้น ต่ำกว่าราคาท้องตลาดซึ่งมีราคาซื้อขายกันไร่ละไม่ต่ำกว่า ๑๕๕,๐๐๐ บาท ดังนั้น การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ได้กำหนดราคา ซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทเพียงไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาในท้องตลาด ซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาล



/คดีนี้มีประเด็น...

คดีนี้มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ว่ามติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ที่มีมติให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับโอน ขายที่นาพิพาทให้แก่นายสำเภา สุวรักษร ผู้เช่านา ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ชอบด้วยกฎหมาย และให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ บย ๐๐๑๗.๑/๑๘๑๑๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ให้เช่านาจะขายนาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบ โดยทำเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายนา พร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายในสิบห้าวัน และถ้าผู้เช่านาแสดงความจำนงจะซื้อนาเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่านาต้องขายนาแปลงดังกล่าวให้ผู้เช่านาตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ได้แจ้งไว้ และมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ ไม่ว่านานนั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสืบทิตซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาคาดตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่านาจะต้องใช้สิทธิซื้อนาดังกล่าวภายในกำหนดเวลาสองปี นับแต่วันที่ผู้เช่านาารู้หรือควรรู้ หรือภายในกำหนดเวลาสามปีนับแต่ผู้ให้เช่านาโอนนานั้น วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้าผู้รับโอนตามวรรคหนึ่งไม่ยอมขายนาให้แก่ผู้เช่านา ผู้เช่านาอาจร้องขอต่อ คชก. ตำบล เพื่อวินิจฉัยให้ผู้นั้นขายนาได้ คดีนี้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า นายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่านา ได้ทำสัญญาซื้อขายกับผู้ฟ้องคดี ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ขายที่นาโฉนดเลขที่ ๘๘๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา ในราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท ก่อนทำการซื้อขายนายพงษ์ศักดิ์ ในฐานะผู้ให้เช่านา มิได้มีหนังสือแสดงความจำนงจะขายที่นาแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม เพื่อแจ้งให้นายสำเภา สุวรักษร ผู้เช่านาทราบก่อน โดยมีเพียงการแจ้งให้ทราบด้วยวาจาเท่านั้น นายสำเภา จึงได้มีหนังสือร้องเรียนต่อคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ซึ่งคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ เห็นว่า นายพงษ์ศักดิ์ ไวยนันท์ ผู้ให้เช่ามิได้



/ปฏิบัติตาม...

ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง จึงมีมติให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับโอน ขายที่นาพิพาทให้แก่ผู้เช่านา ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ซึ่งในกระบวนการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น ผู้ฟ้องคดีไม่ติดใจ แต่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม กำหนดราคาซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคา ในท้องตลาดที่มีการซื้อขายกัน ในราคาไร่ละไม่ต่ำกว่า ๑๕๕,๐๐๐ บาท กรณีจึงรับฟังเป็นยุติว่า การดำเนินการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้ฟ้องคดีมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนั้น นายสำเภา สุวรักษ์ร ผู้เช่านา จึงมีสิทธิซื้อที่นาพิพาทจากผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้รับโอน ตามราคาและวิธีการ ชำระเงินที่ผู้ฟ้องคดีซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่า การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินแปลงพิพาทให้แก่ นายสำเภา สุวรักษ์ร ผู้เช่านา ในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม ได้กำหนดราคาขายที่ดินพิพาท ให้แก่ผู้เช่านาในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท โดยพิจารณาราคาซื้อขายที่ดินจากพยานบุคคล พยานเอกสาร และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (๑) การให้ถ้อยคำของ นายทองคำ บุญเรือง อยู่บ้านเลขที่ ๒๙/๑ หมู่ที่ ๙ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ให้การว่า มีที่ดินอยู่ใกล้กับที่ดินแปลงที่พิพาท เนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๒ งาน ไม่ติดทางสาธารณะ และได้ขายที่ดิน ไปเมื่อประมาณเดือนมีนาคม ๒๕๕๔ เป็นเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยราคาไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท นางสุรางค์ โล่แสงสุวรรณ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินติดทางสาธารณะ ให้การว่าประสงค์จะขาย ที่ดินของตนในราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท นายชะลอ แผ่พร ผู้แทนของผู้ฟ้องคดีให้การว่า ภรรยาของตนได้ซื้อที่ดินแปลงพิพาทมาในราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ไม่รวมค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (เฉลี่ยไร่ละ ๘๒,๐๓๔ บาท) (๒) ตรวจสอบพยานเอกสาร การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๙๖๖ เลขที่ดิน ๑๐๐ หน้าสำรวจ ๓๘๙ เล่มที่ ๙๐ หน้า ๖๖ ประกอบ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินของผู้ฟ้องคดีลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ระบุว่าซื้อขายในราคา



/๘๕๐,๐๐๐ บาท...

๘๕๐,๐๐๐ บาท (เจ็ดสิบล้าน ๖๙,๗๒๙.๒๙ บาท) (๓) ตรวจสอบบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ เนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๗๖ ตารางวา ราคาประเมินในการจดทะเบียน ๖๒๔,๕๐๐ บาท (เจ็ดสิบล้าน ๕๑,๒๓๐.๕๒ บาท) (๔) ระยะเวลาการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในที่ดินของผู้ฟ้องคดี ซึ่งมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๔ รวมระยะเวลาการได้มาประมาณ ๑ ปี ๕ เดือน เมื่อราคาตามการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน แปลงพิพาทซื้อขายกันในราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท เจ็ดสิบล้าน ๖๙,๗๒๙.๒๙ บาท ราคาซื้อขาย ในท้องตลาดขณะนั้น เจ็ดสิบล้าน ๑๐๔,๓๔๘ บาท ส่วนนางสุรางค์ให้การว่าประสงค์ขายที่ดิน ซึ่งติดกับที่ดินแปลงพิพาทและติดทางสาธารณะ ในราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท แต่ยังไม่มีการซื้อขายจริง ดังนั้น การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อม กำหนดให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ผู้ฟ้องคดีซื้อไว้ และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ซื้อขายกันในขณะนั้นแล้ว การกำหนดราคาที่ดินของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมจึงเป็นการกำหนดราคาตามอำนาจหน้าที่ที่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ที่ดินแปลงพิพาทตั้งอยู่ในบริเวณชุมชน ใกล้คลองชลประทาน ติดทางสาธารณะ ซึ่งมีราคาซื้อขายกันไร่ละไม่ต่ำกว่า ๑๕๕,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า เป็นข้อกล่าวอ้างที่ไม่มีพยานหลักฐาน มาพิสูจน์ กรณีจึงเป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่อาจรับฟังได้

เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่า มติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประจำตำบลไผ่ล้อม ที่มีมติให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้รับโอน ขายที่นาพิพาทให้แก่นายสำเภา สุวรัษ ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติ ในการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ว่ามติของคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมชอบด้วยกฎหมายและให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ บย ๐๐๑๗.๑/๑๘๑๑๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ จึงเป็นคำสั่ง ที่ชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนคำขอที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลกำหนดราคาขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๘๖๖ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอภาชี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๕๕,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ผู้เช่ามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้ หรือราคา





ตามตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน เมื่อผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินแปลงพิพาทมา ในราคา ๘๕๐,๐๐๐ บาท เฉลี่ยไร่ละ ๖๙,๗๒๙.๒๙ บาท ส่วนราคาตามตลาดที่มีการซื้อขาย ในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกับที่ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว เฉลี่ยไร่ละ ๑๐๔,๓๔๘ บาท การที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนดราคาให้ผู้ฟ้องคดี โอนขายที่ดินให้แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นราคาที่สูงกว่าราคาของผู้ฟ้องคดี ซื้อมาและใกล้เคียงกับราคาที่ซื้อขายตามตลาดในขณะนั้น กรณีจึงเป็นการกำหนดราคา ที่เหมาะสม เป็นธรรมและชอบด้วยกฎหมายแล้ว ศาลจึงไม่อาจกำหนดราคาให้ผู้ฟ้องคดีโอน ขายที่ดินแก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๕๕,๐๐๐ บาท ได้

ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้ว มีมติว่า มติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมชอบด้วยกฎหมาย และให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ทั้ง ๒ ประเด็น คือ (๑) ผู้เช่าได้สละสิทธิที่จะซื้อที่นาคืนจากผู้รับโอน เนื่องจากผู้เช่านาได้ทำสัญญาเช่านา กับผู้รับโอน เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นวันหลังจากวันที่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแล้ว การที่ผู้เช่านาขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืน จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต (๒) ราคาที่ดิน ที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมกำหนดให้ผู้ฟ้องคดี โอนขายคืนให้แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด จึงขอให้ ผู้ถูกฟ้องคดีวินิจฉัยและกำหนดราคาเป็นไร่ละ ๑๕๕,๐๐๐ บาท กรณีจึงเป็นการขัดต่อมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ และมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นั้น เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๖ บัญญัติว่า ในการพิจารณาอุทธรณ์ ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาทบทวนคำสั่งทางปกครองได้ไม่ว่าจะเป็น ปัญหาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย หรือความเหมาะสมของการทำคำสั่งทางปกครอง และอาจมี คำสั่งเพิกถอนคำสั่งทางปกครองเดิมหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งนั้นไปในทางใด ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น การเพิ่มภาระหรือลดภาระหรือใช้ดุลพินิจแทนในเรื่องความเหมาะสมของการทำคำสั่งทางปกครอง หรือมีข้อกำหนดเป็นเงื่อนไขอย่างไรก็ได้ เมื่อพิจารณารายงานการประชุมของผู้ถูกฟ้องคดี ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ แล้ว เห็นว่าผู้ถูกฟ้องคดี ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีโดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากการประชุมของคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลไผ่ล้อมทั้ง ๕ ครั้ง ประกอบกับการพิจารณา บทบัญญัติมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงได้มีมติว่ามติของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล  
ไผ่ล้อมชอบด้วยกฎหมายและยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี กรณีจึงถือได้ว่าการพิจารณาอุทธรณ์  
ของผู้ถูกฟ้องคดีได้ดำเนินการตามหลักในการทบทวนคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๖  
แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้ว ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดี  
จึงไม่อาจรับฟังได้

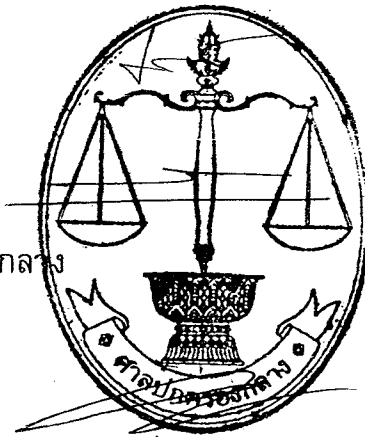
พิพากษายกฟ้อง

นายวิโรจน์ ปรีชาพันธ์  
ตุลาการศาลปกครองกลาง

นายสัมฤทธิ์ อ่อนคำ  
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองกลาง

นายคม บุรณวรศิลป์  
ตุลาการศาลปกครองกลาง

ตุลาการเจ้าของสำนวน



ตุลาการผู้แถลงคดี : นายวีระ แสงสมบุญ

